



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

**Publicado en la Edición Número 7335, Suplemento M,
de fecha 22 de diciembre de 2012, del periódico oficial del estado de tabasco**

ARQUITECTO CUAUHTÉMOC MUÑOZ CALDERA, PRESIDENTE DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, A SUS HABITANTES HAGO SABER:

QUE EL H. AYUNTAMIENTO DE CENTRO, TABASCO, POR ACUERDO DE CABILDO EN SESIÓN EXTRAORDINARIA NÚMERO OCHENTA Y TRES, DE FECHA TREINTA DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 27, 115 FRACCIONES II Y V DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 65 FRACCIÓN VIII INCISO A) Y PÁRRAFO ÚLTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO; 2, 9 PÁRRAFO PRIMERO FRACCIÓN III Y PÁRRAFO ÚLTIMO, 35 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; 10 FRACCIONES X Y XVII, 65 Y 67 68 DE LA LEY DE ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE TABASCO; 29 FRACCIÓN XXI DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 2, Y 13 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; 2, 3, 19, 26, FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DEL H. CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, SE APROBÓ EL SIGUIENTE ACUERDO:

DICTAMEN MEDIANTE EL CUAL EL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, EXPIDE EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO.

A N T E C E D E N T E S

I. El Congreso de la Unión, mediante Decreto publicado el 03 de febrero de 1983, en aras de fortalecer la autonomía del Municipio, reconociéndolo como la base de la organización territorial del Estado, reformó y adicionó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, instituyendo la fracción V, a fin de reservarles la potestad sobre el manejo de su suelo. En razón de ello, los facultó para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica, dotándolos al mismo tiempo de facultades para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarias para el cumplimiento de estos fines, conforme lo señalado en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

II. En el marco jurídico de las reformas al Artículo 115 de la Constitución Política Federal, los Estados contraen la obligación de reformar y adicionar las Constituciones y las Leyes locales para hacerlas congruentes con estas nuevas disposiciones, tal y como quedó señalado en el Transitorio Segundo del Decreto publicado en febrero de 1983, en razón de lo cual, el Congreso del Estado de Tabasco aprobó la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco otorgando en su Artículo 12 diversas facultades para los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, destacando, entre otras, la de Formular, aprobar y administrar la zonificación de sus territorios; Controlar y vigilar la utilización del suelo dentro de sus territorios; Intervenir, en el ámbito de sus respectivas competencias, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; Otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos para que se efectúen construcciones dentro de sus territorios; Otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos para que se efectúen fraccionamientos y condominios dentro de sus territorio; Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; Participar en la creación y administración de sus zonas de reserva ecológica; Declarar la modificación o cancelación de sus programas de Desarrollo Urbano; y en su fracción XII, la de Expedir los Reglamentos y disposiciones administrativas que fueran necesarias para cumplir satisfactoriamente con sus atribuciones en la materia.

III. Debe destacarse que estas reformas se han ido perfeccionando con el paso del tiempo, en el que, tanto el Congreso de la Unión como el Congreso Local, luchan de forma permanente por lograr el verdadero fortalecimiento municipal, en virtud de lo cual, nuestro Máximo Órgano Legislativo emite un Decreto que fue publicado el 23 de diciembre del año de 1999, en el Diario Oficial de la Federación, mediante el cual aprueba nuevas reformas y adiciones al citado artículo 115 Constitucional, dentro de las cuales adiciona la fracción V, con el fin de otorgar al Municipio, facultades para participar en la formulación de planes de desarrollo regional; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte de pasajeros cuando afecten su ámbito territorial y para celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

IV. Por su parte el Congreso del Estado de Tabasco, en cumplimiento a lo ordenado en el Artículo Segundo Transitorio del Decreto publicado en diciembre de 1999, que reformara la Constitución Federal, aprobó el Decreto 027 publicado en el Periódico Oficial del Estado número 6144 de fecha 25 de julio de 2001, mediante el cual reformó y adicionó la Constitución del Estado, a fin de hacerla congruente con las nuevas disposiciones Constitucionales.

V. En función de las citadas reformas, la Quincuagésima Octava Legislatura al Honorable Congreso del Estado, de un análisis a la legislación entonces vigente en materia de desarrollo y ordenamiento territorial, aunado a la nueva estructura orgánica que en esos momentos mostraba la administración pública y atendiendo recientes reformas constitucionales locales, para efectos de lograr una sistematización funcional que les permitiese realizar un proyecto de legislación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, de manera armónica y funcional en el conjunto del marco jurídico del Estado de Tabasco, expedieron la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, publicada en el Suplemento "Z" al Periódico Oficial de Estado de Tabasco número 6606 de fecha 28 de diciembre de 2005, la cual en lo que interesa, consideró indispensable para el territorio del Estado, normar la zonificación para la creación de las reservas territoriales, así como su administración a través de instrumentos de planeación urbana, incluidos aquellos predios de tenencia ejidal o comunal, que debían entrar al



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

orden urbano, en mérito a lo cual abordaron los temas de conservación de la imagen y regulación urbana.

VI. En razón de ello, el gobierno municipal en el Plan Municipal de Desarrollo 2010-2012, aprobado por el H. Cabildo, establece dentro de los Ejes Rectores para el Desarrollo del Municipio el tema de la Planeación urbana e infraestructura como Detonadores del crecimiento y, dentro de éste, se destaca la necesidad de modernizar y adecuar los planes urbanos a la visión que se tiene del Municipio en el corto, mediano y largo plazo, así como Impulsar el desarrollo sustentable estableciendo los lineamientos para un ordenamiento social, económico y ambiental.

VII. En este contexto, el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, con fundamento en las facultades constitucionales y legales conferidas a los Municipios, se hizo cargo de organizar la mesa de trabajo para la elaboración del Reglamento de Zonificación Municipal.

VIII. Para efectos de lo anterior, el Instituto de Planeación realizó una convocatoria para contar con la participación de los diversos sectores interesados en la elaboración del Reglamento de Zonificación, iniciando el 30 de marzo de 2012 con la instalación de la mesa de trabajo para la revisión de la propuesta elaborada por el IMPLAN, que en forma de Taller se desarrolló con la participación de las siguientes dependencias y organismos que forman parte del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbano:

Por el Municipio de Centro

- Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano (IMPLAN)
- Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales
- Sistema de Aguas y Saneamiento
- Coordinación General de Servicios Municipales
- Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable
- Comisión de Obras y Asentamientos del H. Cabildo (3ª. Regiduría)

Por el Gobierno del Estado

- Secretaría de Asentamientos y Obras Públicas
- INVITAB
- SERNAPAM
- Policía Estatal de Caminos

Dependencias y Organismos Federales

- Comisión Federal de Electricidad
- CONAGUA
- INAH

IX. A lo largo del proceso se contó además con la participación de representantes de las Cámaras del sector: CANADEVI y AMPI, de colegios de profesionistas con injerencia técnica como el Colegio de Arquitectos Tabasqueños A.C. y el Colegio de Ingenieros Civiles A.C. y de, representantes de constructoras, desarrolladoras de vivienda y profesionistas en el ramo.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

X. En el pleno de esta mesa de trabajo se detectaron y discutieron los problemas y las áreas de oportunidad en la aplicación del Reglamento. También se propusieron alternativas de solución necesarias para mejorar la interpretación y la optimización en la aplicación de la reglamentación urbana; todo ello, durante el desarrollo de 55 sesiones de trabajo, en las que se contó con la asistencia de más de 30 participantes de las asociaciones, colegios e instituciones ya citadas.

XI. El día 3 del mes de octubre de 2012, en el seno de la XI Sesión del Consejo Consultivo del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, se presenta este Reglamento ante el Pleno, estableciéndose un periodo de 15 días para recepción de observaciones.

XII. Se realizaron modificaciones al proyecto atendiendo las observaciones presentadas por SERNAPAM en relación a la materia ambiental y a las presentadas por los Colegios de profesionistas en lo relativo a la eliminación del término Perito Urbano y utilizar los de Director Responsable de Obra y Especialista Corresponsable a fin de adecuarlo a las categorías vigentes emitidas por la Comisión de Admisión de Directores de Obra y Corresponsables del Estado de Tabasco.

XIII. Una vez concluidos los trabajos de análisis y observaciones al Proyecto de Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco y realizadas las correcciones que se consideraron procedentes, el Instituto de Planeación para el Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, turnó el Proyecto, a la Presidencia Municipal, a la Secretaría del Ayuntamiento y a la Dirección de Asuntos Jurídicos de este H. Ayuntamiento de Centro, mediante oficio número IMPLAN/311/2011 de fecha 24 de octubre de 2012, para su análisis y revisión y, en el caso de resultar procedente, los órganos municipales competentes lo hicieran suyo y consecuentemente realizaran los trámites necesarios, a fin de someterlo a la aprobación del Honorable Cabildo de este Municipio.

Por lo anteriormente expuesto, y

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 65, fracción I, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; facultan a los Municipios, para aprobar, de acuerdo con las leyes o decretos que en materia municipal expida el Congreso del Estado, los bandos de policía y gobierno; los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

SEGUNDO. Que en congruencia con lo dispuesto en el Considerando que antecede, los artículos 47, 51, 52, 53 fracción II, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado, facultan a las Comisiones de Cabildo para presentar iniciativas ante el propio Ayuntamiento, relativas a las normas que deriven de lo dispuesto en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Federal y 65, fracción I, de la Constitución Local; estableciendo los aspectos que deben ser regulados al expedir los reglamentos municipales y determinando que las normas que contengan estos reglamentos, deben ser generales, impersonales, administrativas y obligatorias en el ámbito



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

municipal, cuya aplicación e interpretación corresponde a las autoridades municipales; enlistando además, las materias en las que el Ayuntamiento deberá expedir disposiciones reglamentarias, dentro de las cuales se prevé la materia de obras, ordenamiento territorial y servicios municipales.

TERCERO. Que por su parte, los artículos 115 fracción V párrafo primero inciso a) y párrafo último, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 9 párrafo primero fracción III y párrafo último, de la Ley General de Asentamientos Humanos; 65 fracción VIII inciso a) y párrafo último, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; 10 fracciones X y XVII, de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y 29 fracción XXI de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, establecen que a los municipios le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de sus territorios, mediante un control de la administración urbana y territorial prevista en los planes o programas de desarrollo urbano municipal, de centros de población y los demás que de éstos deriven; atribuciones que ejercerán a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos, estando facultados para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarias para cumplir con estas atribuciones, de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal.

CUARTO. Que en armonía con las citadas disposiciones, la Ley General de Asentamientos Humanos en sus numerales 2 y 35 establecen que a los municipios les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio, entendiéndose por zonificación, a determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de mismo; determinando que esta zonificación deberá establecerse en los planes o programas de desarrollo urbano respectivos, estableciendo las determinaciones que se deberán contemplar en estos planes y programas de desarrollo urbano relativos a la zonificación.

QUINTO. Que de igual forma los numerales 65 y 67 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco establece que a los ayuntamientos o concejos municipales les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación en su territorio, en la que deberán determinar las áreas que integran y delimitan un centro de población, determinar los aprovechamientos predominantes en estas áreas y establecer la reglamentación de los usos y destinos, asegurándose que la determinación de las características que correspondan a las zonas, áreas, reserva, usos y destinos, guarden estricta congruencia con los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

SEXTO. Que en correlación con las citas normas, el artículo 68 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, establece que la zonificación a que se sujetarán los territorios municipales, se regularán en el reglamento que para tal efecto expidan los ayuntamiento o concejos municipales, estableciendo las bases generales que servirán como marco para su expedición, como son el establecer los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios; la definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de usos y destinos en función del grado de impacto sobre el medio ambiente; normas de control de uso del suelo, indicando rango de compatibilidad de usos permitidos; normas de control de densidad



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

de la edificación, aplicables a las acciones de crecimiento; normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo; normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo; normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado; los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación; normas de diseño urbano, ingeniería de tránsito e ingeniería urbana; los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; la clasificación de especialistas en la materia que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización del Proyecto Definitivo de Urbanización de un Fraccionamiento y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y los criterios para dosificar el equipamiento urbano, las áreas verdes y áreas de preservación ecológica.

SÉPTIMO. Que en este contexto y atendiendo el contenido de los artículos 64, fracción VII, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco; 44 y 45, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, que establecen que para estudiar, examinar y resolver los problemas del Municipio y vigilar que se ejecuten las disposiciones y acuerdos del Ayuntamiento, se designarán comisiones entre sus miembros, dentro de las cuales se contemplan las Comisiones de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito y de Obras y Asentamientos Humanos, de conformidad con los numerales 46 fracciones I y IV, de la citada Ley Orgánica Municipal y 90 fracciones I y IV, del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, mismas que según lo dispuesto en el artículo 91 fracciones I inciso a) y IV inciso p) del último de los ordenamientos señalados, tienen dentro de sus facultades dictaminar sobre proyectos de iniciativas de ley y decretos, reglamentos, acuerdos o disposiciones administrativas de observancia general relativos a los diversos trámites de competencia municipal que tienen que ver con el adecuado desarrollo urbano de los asentamientos humanos en su territorio.

OCTAVO. Que dentro de este ámbito de competencias, los integrantes de estas Comisiones Unidas de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito y de Obras y Asentamientos Humanos, procedimos a analizar, el proyecto de Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, mismo que nos fuera turnado para su estudio, análisis y en su caso, elaboración del dictamen correspondiente, el cual nace de la imperiosa necesidad que tiene el Municipio de contar con un ordenamiento que le permita formular, aprobar y administrar la zonificación de planes de desarrollo urbano municipal y con ello brindar certeza y seguridad jurídica a los gobernados.

NOVENO. Que lo anterior, debido a que el Municipio de Centro se encuentra en permanente crecimiento y desarrollo, requiriendo mayores espacios de urbanización, que se delimitan procurando en la medida de lo posible el cuidado de nuestro entorno, que periódicamente es afectado por las condiciones climáticas que caracterizan la región, en virtud de lo cual se tiene la necesidad de buscar lugares aptos para el desarrollo y crecimiento urbano, como es el caso de los importantes centros metropolitanos del Municipio de Centro como son el de Dos Montes denominado "Ciudad Esmeralda", el de Villa Playas del Rosario, el de Macultepec-Ocuilzapotlán y el de la zona conurbada con el Municipio de Nacajuca, que actualmente se encuentran en pleno desarrollo, lo que conlleva a la necesidad de contar con lineamientos y normas jurídicas que permitan regular adecuadamente todo este procedimiento de zonificación.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

DÉCIMO. Que en razón de lo expuesto, cabe destacar que este Reglamento se compone de un total de Dieciséis Títulos que contienen 438 artículos, estableciéndose en los primeros tres apartados, los conceptos y categorías generales para la clasificación de áreas y predios; disposiciones relativas al ordenamiento del territorio municipal que contiene la identificación de áreas y el dictamen de aptitud del suelo; se prevén los sistemas de estructuración urbana, las categorías de los centros de población y los corredores de usos mixtos; asimismo se prevé el sistema municipal de planeación del desarrollo urbano, dentro de los cuales se establecen normas para la realización de los programas parciales de desarrollo urbano, cuáles deben ser los alcances de la zonificación en relación a estos programas, la integración urbana y los cambios de uso de suelo; cuáles serán las áreas de aplicación, la zonificación, la identificación de las zonas primarias y secundarias y los límites de las zonas.

DÉCIMO PRIMERO. Que los Título Cuarto y Quinto prevén lo relativo a la clasificación de usos y destinos, como son los tipos genéricos y grupos de usos y destinos su compatibilidad en relación a la estructura general, las categorías del suelo y los usos de suelo prohibidos o incompatibles. Se establecen las normas de control de uso del suelo, en las que se prevé reglamentación para las zonas habitacionales en cuanto a grupos de usos y destinos permitidos; se prevé la definición de zonas habitacional-campestres, incluyendo lineamientos para estas zonas; se contemplan también lineamientos para las zonas habitacional unifamiliar densidad mínima, baja, media, alta y popular de alta densidad; de igual modo se instituyen lineamientos para las zonas habitacional plurifamiliar en todas sus modalidades, para las zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios, industriales, de equipamiento urbano, turísticas, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades agropecuarias, todas ellas en relación a la formulación de la zonificación del territorio municipal.

DÉCIMO SEGUNDO. Que en el Título Sexto se crean normas para la utilización de edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Municipio, estableciendo definiciones, criterios de valor de los edificios, se prevé la conformación de la Comisión para la Valoración Histórica-Crítica, la prohibición de demoliciones de edificios y los criterios de restauración. Asimismo, se contempla el procedimiento para intervención en inmuebles del Patrimonio Histórico-Cultural, que incluye las reglas para los dictámenes técnicos, la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la asesoría de este organismo federal, las condicionantes para usos y destinos, las remodelaciones y los anuncios en áreas y edificios patrimoniales, entre otros.

DÉCIMO TERCERO. Que conforme a los tiempos, el Reglamento contempla en su Título Séptimo intitulado “Impacto sobre el Medio Ambiente”, normas de control de la contaminación al ambiente en zonas industriales, de control de ruido y vibración para estas zonas, los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental, en el ámbito de competencias de Municipio, dentro de marco jurídico vigente en la materia.

DÉCIMO CUARTO. Que este ordenamiento prevé un apartado relativo a la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, previsto en el Título Octavo, el cual se conforma de dos capítulos, en el primero se regula la clasificación y manejo de materiales en zonas industrias y en el segundo se establecen lineamientos para plantas distribuidoras de gas L.P.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

DÉCIMO QUINTO. Que los Títulos Noveno y Décimo se determina el aprovechamiento urbano de suelo, se establecen normas para la urbanización, para las áreas de cesión para destinos, cuáles deben ser las obras mínimas de urbanización en cada tipo de zona y se instituyen los procedimientos para las obras de urbanización, desde la autorización, los títulos de propiedad, los promotores inmobiliarios, el control del uso y destino del suelo, la conformación del Comité de Normas e Infraestructura Urbana, las obras de urbanización para la expansión y la renovación urbana que incluyen los estudios positivos de factibilidad de uso de suelo, dictamen de actitud de suelo, dictamen de impacto urbano, excepciones al proyecto de lotificación; la vialidad, infraestructura y equipamiento necesario fuera del programa parcial de urbanización. Se establecen reglas para la ejecución de obras de urbanización y para la realización de proyectos ejecutivos de urbanización; obligaciones de los urbanizadores y promoventes; así como, obligaciones para los adquirientes y propietarios de inmuebles.

DÉCIMO SEXTO. Que en el Título Undécimo, se implementan los trámites municipales para la municipalización de los fraccionamientos, desde requisitos complementarios a los establecidos en la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, como para el acto de recepción de obras de urbanización, para la cancelación de la fianza de garantía y el aprovechamiento de las áreas de cesión. Este mismo apartado contempla reglas para las fusiones, subdivisiones y relotificaciones de áreas y predios, iniciando con los requisitos que se deben cubrir hasta obtener la correspondiente autorización.

DÉCIMO SÉPTIMO. Que otro aspecto muy importante que se regula en este ordenamiento, inmerso en su Título Duodécimo, es precisamente lo relativo a las normas de las transferencias de derechos de desarrollo, en este apartado se contempla el Sistema de Transferencias de Derechos de Desarrollo, qué debe entenderse por derecho de desarrollo, las áreas receptores y las generadores de estas transferencias, los límites máximos de derechos por adquirir, el procedimiento para la transferencia de derechos y de derechos de desarrollo, como establecer el valor económico tanto para los derechos generados como los derechos por recibir, mecanismos de control y vigilancia y la consecuencia por e incumplimiento de los convenios.

DÉCIMO OCTAVO. Que los Títulos Decimotercero y Decimocuarto, establecen normas para el diseño urbano y para el diseño arquitectónico, respectivamente, incluye la configuración e imagen urbana, como son sus objetivos, componentes básicos, espacios urbanos abiertos y cerrados, estructura espacial, modo de edificación, criterios para la configuración urbana, áreas de protección a la fisonomía y de protección al patrimonio histórico y cultural. Prevén además, consideraciones específicas por uso de suelo como son las instalaciones comerciales, la industrias y las estaciones de servicio y abasto de combustible. En cuanto al segundo de los títulos, se establecen normas mínimas aplicables a los proyectos arquitectónicos para edificaciones según su tipo, incluyendo reglas para accesibilidad a las instalaciones.

DÉCIMO NOVENO. Que de igual forma, este Reglamento no deja de establecer normas de ingeniería urbana, en la que prevé criterios para la introducción de agua potable y drenaje sanitario y pluvial, así como criterios para la introducción de infraestructura eléctrica, normas que desde luego van en concatenación con las establecidas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco. En este Título, que resulta ser el Decimoquinto, se establecen reglas para la ejecución de obras, relativas a la captación hidráulica para usos urbanos, el tendido de la red hidráulica de distribución, criterios para el tendido de la red sanitaria y para las plantas de tratamiento; se establecen también criterios



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

para el sistema de desalojo pluvial. En cuanto a la introducción de infraestructura eléctrica, se establecen normas para las líneas y redes áreas, las subterráneas y las híbridas; se prevé un sistema de alumbrado público y criterios para el diseño y distribución de luminarias.

VIGÉSIMO. Que el Título Decimosexto, último de los apartados en los que se divide este Reglamento, se establecen normas de ingeniería vial, partiendo las relativas a la jerarquía de las vialidades, la prevención de lineamientos de diseño de vialidades, cuáles son las características geométricas, normas para establecer las intersecciones, los entronques a desnivel, los semáforos y señalamientos. De igual manera se establecen criterios para la elaboración de los estudios de impacto vial, muy necesario hoy en día debido al crecimiento tanto poblacional como vehicular que inciden fuertemente en la necesidad de contar con un sistema de vialidades acorde a las necesidades de los tiempos. En este Título se contempla además, un capítulo que regula la existencia de los estacionamientos, el cual se instituye en función del Reglamento de Estacionamientos del Municipio de Centro, Tabasco, recientemente aprobado por esta Autoridad Municipal. Por último se incluye un capítulo para establecer reglas para el transporte público, relativas a uso de la vía pública, conforme las facultades constitucionales y legales que facultan al Municipio en la materia.

VIGÉSIMO PRIMERO. Que conforme a lo expuesto y, con fundamento en los artículos 29 fracción III, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco; 2, 3 y 4, del Reglamento del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, el Ayuntamiento, como autoridad superior del gobierno y la autoridad municipal, con competencia plena y exclusiva sobre su territorio, población, organización política y administrativa, en términos de las Constituciones Federal y Local y las leyes que de ellas emanen, están facultados para expedir y aplicar los reglamentos de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, de manera particular los que organicen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, en razón de lo cual se somete a la aprobación de este Honorable Cabildo, el siguiente:

DICTAMEN

ÚNICO. El Honorable Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco, con fundamento en las facultades constitucionales y legales que les son conferidas al Municipio, mismas que han quedado debidamente establecidas en los Antecedentes y Considerandos del presente Dictamen, emite y aprueba el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, para quedar como sigue:



TÍTULO PRIMERO CONCEPTOS Y CATEGORÍAS GENERALES PARA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. ÁMBITO DE VALIDEZ.

El presente reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las referencias normativas mediante las cuales el municipio ejerce sus facultades para ordenar los asentamientos humanos en su territorio, formular y administrar la zonificación a través de la aplicación de las disposiciones específicas contenidas en los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano en vigor que de éste se deriven.

Para tal efecto y en base a lo decretado en el **artículo 68 de la Ley**, se establecen las siguientes bases:

- I.- Conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;
- II.- La definición de la utilización general del suelo;
- III.- La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV.- La clasificación de los usos y destinos de áreas y predios;
- V.- Las normas de control de usos del suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;
- VI.- Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII.- Las normas para el control de riesgos y la prevención de desastres y siniestros, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII.- Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al patrimonio arquitectónico y urbano del Municipio;
- IX.- Los requerimientos generales para elaborar los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- X.- Las normas relativas al diseño urbano;
- XI.- Las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII.- Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias;
- XIII.- La clasificación de especialistas que intervendrán en la elaboración del Programa Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización de un fraccionamiento; el Proyecto de Edificación y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y
- XIV.- Los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.



Artículo 2. NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Las normas de control de intensidad de la edificación, determinan para cada tipo de zona:

- a). La superficie mínima del lote;
- b). El frente mínimo del lote;
- c). El coeficiente de ocupación del suelo;
- d). El coeficiente de utilización del suelo;
- e). La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
- f). Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;
- g). Los espacios mínimos para estacionamiento requeridos dentro del predio;
- h). La densidad máxima de unidades por hectárea; y
- i). Las demás que resulten necesarias.

Artículo 3. NORMAS DE DISEÑO URBANO

Las normas relativas al diseño urbano, establecen:

- a). Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
- b). La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización;
- c). Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
- d). Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
- e). Normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias.

Artículo 4. NORMAS DE INGENIERÍA DE TRANSITO E INGENIERÍA URBANA

Las normas y criterios de ingeniería de tránsito e ingeniería urbana determinarán:

- a). Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de avenidas, calles y andadores, en función a su jerarquía;
- b). Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento a personas con problemas con limitaciones físicas;
- c). Los criterios para la localización de la infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derechos de paso y zonas de protección; y
- d). Las normas de jerarquía vial.

Artículo 5. CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Los criterios de diseño arquitectónico establecerán las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias a fin de integrar las edificaciones en el contexto urbano.

Artículo 6. DEFINICIONES

A) De conformidad con lo establecido en la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y su reglamento, se entenderá por:

- I.- **LEY;** a la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco (LOSTET).
- II.- **SECRETARÍA:** A la Secretaría de Asentamientos y Obras Públicas del Gobierno del Estado de Tabasco



- III.- **ÁREA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA:** aquella constituida por los elementos naturales que mantienen las condiciones ecológicas del centro de población;
 - IV.- **ASENTAMIENTO HUMANO:** la radicación de un determinado grupo humano, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en una área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
 - V.- **CENTROS DE POBLACIÓN:** las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal, las que se reserven a su expansión, las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas en dichos centros; y las que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la fundación de los mismos;
 - VI.- **DESARROLLO URBANO:** el conjunto armónico de políticas, estrategias y acciones de planeación, que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural;
 - VII.- **FUSIÓN:** la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes;
 - VIII.- **LOTIFICACIÓN;** La división de terrenos en lotes para su enajenación, cuando tales terrenos se encuentren comprendidos en un área urbanizada;
 - IX.- **ORDENAMIENTO TERRITORIAL** de los asentamientos humanos: el proceso tendiente a lograr la distribución equilibrada de la población y de las actividades económicas en el territorio del municipio;
 - X.- **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO:** el conjunto de normas y disposiciones para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para ejecutar acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;
 - XI.- **PROVISIONES:** son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
 - XII.- **RELOTIFICACIÓN:** el cambio en la distribución o dimensiones en los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;
 - XIII.- **RESERVAS:** son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento;
 - XIV.- **RESERVA TERRITORIAL:** las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento y se integran al dominio de los gobiernos federal, estatal o municipal.
 - XV.- **SUBDIVISIÓN:** la partición de un terreno en no más de cinco fracciones, que no requiere del trazo de una o más vías públicas;
 - XVI.- **ZONIFICACIÓN:** la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos;
- B) Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:
- I.- **AYUNTAMIENTO,** al H. Ayuntamiento del Municipio de Centro o Concejo Municipal; Cuerpo Colegiado, deliberante integrado por: Presidente Municipal o Presidente de Concejo, Regidores y Síndicos.
 - II.- **DIRECCIÓN DE OBRAS PUBLICAS MUNICIPAL (DOPM),** a la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales
 - III.- **DIRECCIÓN DE PROTECCIÓN AMBIENTAL;** a la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable
 - IV.- **COMITÉ DE NORMAS,** al Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, encargado de coordinar la intervención de las entidades públicas y privadas en la planeación, construcción, operación y mantenimiento de los subsistemas de infraestructura en la vía pública, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- V.- **IMPLAN;** El Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro
- VI.- **REGISTRO PUBLICO;** al Instituto Registral del Estado de Tabasco.
- VII.- **LEY ORGÁNICA,** a la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco.
- VIII.- **REGLAMENTO,** Este Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro.
- IX.- **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES;** El Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro
- X.- **NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (NTC),** son todas las normas expedidas por este Ayuntamiento y aquellas emitidas por otros organismos oficiales en el ámbito de la construcción;. Las Normas Técnicas Complementarias serán de observancia general obligatoria para las construcciones a las que se refiere este Reglamento
- XI.- **PROPIETARIO,** el titular o titulares de los derechos de propiedad que se tengan sobre un determinado inmueble.
- XII.- **DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA, (DRO):** Es la persona física con registro vigente ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Estado de Tabasco, que garantiza la observancia de este Reglamento en las obras por las que otorgue su responsiva
- XIII.- **INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA:** es la persona a quien el Ayuntamiento designa para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este reglamento.
- XIV.- **INMUEBLE,** al terreno y construcciones que en él se encuentran.
- XV.- **ALINEAMIENTO;** la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- XVI.- **APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO:** la urbanización del suelo y la edificación en el mismo, comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;
- XVII.- **ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS:** las que se determinen en todo programa parcial de urbanización, conforme a las normas de este Reglamento de Zonificación para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;
- XVIII.- **ÁREA URBANA:** la ocupada por la infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población;
- XIX.- **ÁREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** las áreas de protección histórico patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de prevención ecológica, áreas de conservación ecológica y áreas de protección a acuíferos a las que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo a los que hace referencia la fracción VIII del artículo 68 de la Ley, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la subclave **(GTD)**
- XX.- **ÁREAS RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** las áreas urbanizadas y de reserva urbana a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de derechos de desarrollo que tienen las áreas generadoras de dichos derechos a los que hace referencia la fracción VIII del artículo 68 de la Ley, en los términos este Reglamento; siendo identificadas con la clave correspondiente, a la que se añade la sub-clave **(RTD)**
- XXI.- **ÁREAS Y PREDIOS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA:** las tierras, aguas, bosques y humedales, en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser mantenidas en sus condiciones ambientales originales;



- XXII.- **ÁREAS Y PREDIOS RÚSTICOS:** las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento racional en explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población;
- XXIII.- **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable o de desplante del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas destinadas para sótanos;
- XXIV.- **COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Para efectos del cálculo del CUS, no se considera la superficie construida que se encuentra a más de 1.50 metros abajo del nivel de banquetta, siempre y cuando esta superficie no contenga espacios habitables;
- XXV.- **CONFIGURACIÓN URBANA:** la percepción visual del medio físico transformado, considerando en su conjunto los elementos urbanos, la arquitectura, el valor ambiental de los espacios abiertos, la vegetación y el mobiliario urbano.
- XXVI.- **CONURBACIÓN:** el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad física urbana;
- XXVII.- **DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- XXVIII.- **DENSIDAD MÁXIMA:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población, aplicándose sobre hectárea bruta de terreno rústico;
- XXIX.- **DESTINOS:** son los fines públicos y sociales a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
- XXX.- **EQUIPAMIENTO URBANO:** el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, públicos o privados, destinados a prestar a la población los servicios económicos y de bienestar social;
- XXXI.- **EXPANSIÓN URBANA:** el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;
- XXXII.- **ÍNDICE DE EDIFICACIÓN:** la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades condominales o privativas pueden ser edificadas dentro de un lote urbano en zonas habitacionales, expresada en metros cuadrados de la superficie de lote por cada vivienda;
- XXXIII.- **INFRAESTRUCTURA URBANA:** los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;
- XXXIV.- **MODO DE EDIFICACIÓN:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;
- XXXV.- **REGULACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN:** la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población, según los modelos que previamente se definan;
- XXXVI.- **OBRAS DE EDIFICACIÓN:** todas aquellas acciones de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;
- XXXVII.- **OBRAS DE URBANIZACIÓN:** todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien en el suelo urbanizado, para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- XXXVIII.- **PREDIO O LOTE URBANO:** superficie de suelo urbanizado debidamente deslindado e incorporado al sistema municipal, en los términos de la Ley;
- XXXIX.- **PREDIO INTRAURBANO NO INCORPORADO:** superficie de suelo que forma parte del área de reserva de un centro de población, que se encuentra dentro o es colindante a un área urbanizada y que no ha sido incorporado al sistema municipal, en los términos de la Ley;
- XL.- **PROPIEDAD SOCIAL:** las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- XLI.- **RENOVACIÓN URBANA:** la transformación o mejoramiento del uso del suelo y la edificación, en zonas comprendidas de los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, en cuyo caso requerirán de su reincorporación municipal;
- XLII.- **RESTRICCIÓN FRONTAL:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote;
- XLIII.- **RESTRICCIÓN LATERAL:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una longitud variable, según se señale en el Programa Parcial;
- XLIV.- **RESTRICCIÓN POSTERIOR:** la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;
- XLV.- **SUPERFICIE EDIFICABLE:** el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;
- XLVI.- **UNIDAD CONDOMINAL O PRIVATIVA:** el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un inmueble constituido bajo el régimen condominal;
- XLVII.- **URBANIZACIÓN:** el proceso técnico para lograr, a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;
- XLVIII.- **URBANIZACIÓN BÁSICA:** son aquellas obras que permiten el inmediato aprovechamiento urbano de un predio de la reserva urbana, y la conforman:
- Servicio de agua potable;
 - Capacidad de descarga al colector de aguas residuales;
 - Capacidad de conexión a la red eléctrica; e
 - Integración a la estructura vial existente.
- XLIX.- **USOS:** son los fines privados a que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población;
- L.- **UTILIZACIÓN DEL SUELO:** la conjunción de los Usos y Destinos del suelo, y
- LI.- **SUELO URBANIZABLE:** aquel cuyas características permiten su aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
- LII.- **SUELO URBANIZADO:** aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación municipal;
- LIII.- **ZONA DE CONURBACIÓN:** el área que se determina en la declaratoria o convenio en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en sus límites;



CAPÍTULO II ATRIBUCIONES

Artículo 7. AUTORIDADES.

Corresponde hacer cumplir las disposiciones de este ordenamiento al Ayuntamiento o Concejo Municipal.

La aplicación e interpretación de este reglamento, en los términos que establece, corresponderá a las siguientes autoridades:

- I.- El C. Presidente Municipal o de Concejo
- II.- El C. Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales; y/o.
- III.- Al personal que habilite o designe la autoridad municipal mediante oficio interno.

La Dirección de Finanzas del Municipio y la Subdirección de Catastro, de acuerdo a sus competencias, coadyuvarán con las autoridades en la aplicación de este Reglamento.

Artículo 8. ATRIBUCIONES.

Las Autoridades señaladas en el precepto anterior tendrán las siguientes atribuciones:

- I.- Determinar en el territorio del Municipio de Centro, las áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y, dentro de las primeras, las zonas urbanizadas, las zonas de reservas territoriales y las zonas de amortiguamiento;
- II.- Clasificar al territorio del Municipio de Centro, en zonas, con el fin de asignar en cada una de ellas los destinos, usos y reservas del territorio, así como para establecer normas técnicas de planificación urbana;
- III.- Expedir las declaratorias de usos, destinos y reservas de suelo urbano en función de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- IV.- Determinar las vías públicas que por su importancia y funcionamiento, constituyan la red vial de los Centros de Población del Municipio de Centro. La determinación de vía pública la realizará el IMPLAN, a través de los planos de alineamientos, números oficiales y derechos de vía, que forman parte de la documentación técnica de los Programas Parciales y de las Declaratorias que, en su caso, se dicten;
- V.- Fijar el trazo, los ejes, los niveles, los alineamientos y demás características de las vías públicas;
- VI.- Determinar las áreas y predios dedicados a áreas de preservación ecológica, de Valor Ambiental, parques, jardines, plazas públicas y, en general, los destinos en las distintas zonas ubicadas en los Centros de Población del Municipio de Centro;
- VII.- Señalar aquellas zonas en las que se permita la construcción de edificios públicos, centros cívicos y culturales, aeropuertos, terminales de tren ligero, de autotransportes y demás equipo urbano;
- VIII.- Fijar los requisitos para fusionar, relotificar, subdividir y fraccionar terrenos;
- IX.- Realizar a través del Programa de Desarrollo Urbano Municipal los Programas de Desarrollo Urbano vigentes (Parciales, de Centros de Población, etc.) a que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques, y determinar las densidades de población permisibles.
- X.- Dictaminar de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se puede autorizar el uso de los terrenos, y determinar el tipo de construcciones que se pueden edificar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley y el Programa de Desarrollo Urbano Municipal. Los Programas de Desarrollo Urbano vigentes (Municipal, Parciales, de Centro de Población, etc.)



- XI.- Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.
- XII.- Vigilar que se cumpla con este Reglamento, el contenido de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas para el Municipio de Centro, e imponer sanciones a los infractores, y
- XIII.- Solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos que fuera necesario y conforme al procedimiento legal correspondiente para hacer cumplir sus determinaciones.
- XIV.- Ejercer las demás atribuciones en la materia que le confieran la Ley Orgánica, la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y su Reglamento, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

TÍTULO SEGUNDO ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO I CONCEPTOS Y CATEGORÍAS GENERALES

Artículo 9. ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL MUNICIPIO

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 30 de la Ley**, para encauzar una adecuada coordinación de los alcances y contenido de los Programas Estatales de Ordenamiento Territorial y Urbano, las autoridades municipales por medio de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Urbano determinarán:

- a). La zonificación del territorio municipal, asignando los usos y destino para áreas generales, de acuerdo a lo señalado en la Ley;
- b). La intensidad y lineamientos específicos de uso de suelo para las áreas y predios de las zonas urbanas existentes y las zonas susceptibles de crecimiento urbano de los centros de población; y
- c). El uso o destino a que podrán dedicarse las áreas o predios, así como las provisiones para la integración de los sistemas de infraestructura vial y equipamiento urbano.

El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, es un instrumento de planeación cuyo objetivo es identificar y proponer proyectos y acciones estratégicas para el óptimo aprovechamiento y ocupación del territorio municipal

Artículo 10. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 37 de la Ley**, para efectos del Desarrollo Urbano, el territorio del Estado se clasifica en:

- I.- Áreas Urbanizadas;
- II.- Reservas Territoriales;
- III.- Espacios naturales o zonas de reserva ecológica y artificiales objetos de conservación;
- IV.- Espacios dedicados al mejoramiento; y



V.- Espacios rurales.

La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características, del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar el aprovechamiento urbano que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al Ordenamiento Territorial del Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y a la Zonificación del Programa Parcial de Urbanización. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; el número que las especifica; y en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 11. CATEGORÍAS Y SU CLASIFICACIÓN

Para cumplir los objetivos de los Programas Municipales, Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y de los Programas Parciales de Urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

I.- **Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal; o con la aceptación expresa del Ayuntamiento.

Se identificarán con la clave **AU**, el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas considerando la acción urbanística realizada en las mismas, así como las acciones de conservación y mejoramiento que se programen, se subdividen en:

- a). **Áreas incorporadas:** las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los artículos [164](#), [165](#), [272](#), y [274](#) del presente Reglamento; siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas;
- b). **Áreas de urbanización progresiva:** las áreas urbanizadas mediante la modalidad a que se refiere la **fracción III del artículo 238** del presente Reglamento, donde aún no se han concluido las obras mínimas de urbanización; así como aquellas de **urbanización espontánea** que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al **artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos** y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se sujetarán al sistema de acciones por colaboración previsto en los **artículos 108 a 114 de la Ley**. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave **UP**; y
- c). **Áreas de renovación urbana:** las áreas urbanizadas en donde se programe realizar obras de urbanización para la renovación urbana, es decir, las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el Centro de Población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal, según lo dispuesto la **fracción II del artículo 161** del presente Reglamento. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave **RN**.

II.- **Áreas de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del Centro de Población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de obras de urbanización básica, sin las cuales no se podrá autorizar modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Se identificarán con la clave **RU** y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:



- a). **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la posibilidad de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **CP**;
 - b). **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana que son potencialmente urbanizables pero no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso anterior, y no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura, abasto y desecho de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **MP**; y
 - c). **Áreas de reserva urbana a largo plazo:** las áreas pertenecientes a la reserva urbana, que son potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica a que se refieren el inciso a) que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **LP**.
- III.- **Áreas naturales protegidas:** las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Se identifican con la clave **AN** y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:
- a). Reservas de la biosfera;
 - b). Reservas especiales de la biosfera;
 - c). Parques nacionales;
 - d). Monumentos naturales;
 - e). Áreas de protección de recursos naturales;
 - f). Áreas de protección de flora y fauna;
 - g). Parques y Reservas Estatales;
 - h). Parques urbanos; y
 - i). Zonas sujetas a conservación ecológica.
- Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes aplicables a la materia.
- Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley** en los términos del **Título Duodécimo de este Reglamento**; se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave **(GTD)**
- IV.- **Áreas de preservación ecológica:** las áreas del territorio municipal en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, precisando el grado de protección que les corresponda, promoviendo sean decretadas como áreas naturales protegidas.. Se identificarán con la clave **AP** y el número que las especifica.
- Las áreas de prevención ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley** en los términos del **Título Duodécimo de este Reglamento**; siendo identificadas con la clave de las áreas de prevención ecológica, a la que se añade la sub-clave **(GTD)**
- V.- **Áreas de conservación ecológica:** las áreas del territorio municipal en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse.



Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se identificarán con la clave **AC**, y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley** en los términos del **Título Duodécimo de este Reglamento**; siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave **(GTD)**

VI.- **Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:** las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se identificarán con la clave **CA** y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a). **Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*;
- b). **Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*; y
- c). **Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la *Ley de Aguas Nacionales*.

VII.- **Áreas de protección a acuíferos:** las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se identificarán con la clave **PA** y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a). **Áreas directas de protección al acuífero:** las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua. Se identifican la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **I**;
- b). **Áreas inmediatas de protección al acuífero:** las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción. Se identifican con la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **II**; y
- c). **Área general de protección al acuífero:** las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **III**.

Las áreas de protección a acuíferos pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley** en los términos del **Título Duodécimo de este Reglamento**; siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave **(GTD)**

VIII.- **Áreas de protección contra inundaciones:** las áreas que están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos, y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad debido a sus condiciones de ubicación física ante efectos de contingencias climáticas. Estas áreas se identificarán con la clave **PI** y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a). **Áreas de riesgo de inundación por lluvia:** el área de protección contra inundaciones por efecto de lluvias, mediante la determinación de los usos permitidos y condicionados, y la delimitación del espacio indicando los niveles en los que no se permitirán construcciones de carácter permanente. Se identifican con la clave de las áreas de protección contra inundaciones más la sub-clave **I**; y
- b). **Áreas de riesgo por desbordamiento:** el área de riesgo permanente debido a su ubicación física, ante crecimiento de cauces y cuerpos de agua por fenómenos



climatológicos. En estas áreas no se permitirán construcciones de carácter permanente. Se identifican con la clave de las áreas de protección contra inundaciones más la sub-clave **II**.

Las áreas de protección contra inundaciones pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley** en los términos del **Título Duodécimo de este Reglamento**; siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave **(GTD)**

IX.- **Áreas de protección histórico-patrimonial:** las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave **PP**, el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas de protección histórico-patrimonial se subdividen en:

- a). **Áreas de protección al patrimonio histórico:** las áreas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles, o en donde se presume su existencia; o varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o aquellas vinculadas con hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y por lo tanto están bajo el régimen de protección de la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* y el control del *Instituto Nacional de Antropología e Historia*. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de protección histórico-patrimonial más la sub-clave **(PH)**;
- b). **Áreas de protección del patrimonio cultural:** las áreas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, pero contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo cual son de interés para el acervo cultural del Estado, según lo estipulado en la **fracción V del artículo 17** del presente Reglamento. Es decir, contienen elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Gobierno del Estado y los ayuntamientos, con la protección de las leyes estatales, programas y reglamentos municipales en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de protección histórico-patrimonial más la sub-clave **(PC)**; y
- c). **Áreas de protección a la fisonomía urbana:** las áreas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo cual su conservación es de interés municipal. Es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este Reglamento, los Programas y los Reglamentos Municipales en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de protección histórico-patrimonial más la sub-clave **(PF)**.

Las áreas de protección histórico-patrimonial pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley** en los términos del **Título Duodécimo de este Reglamento**; se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave **(GTD)**

X.- **Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales:** las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave **IE** y el número correspondiente que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

- a). **Áreas de restricción de aeropuertos:** las disposiciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos se determinarán de acuerdo a los criterios y normas técnicas que señale la *Secretaría de Comunicaciones y Transportes* en base a la *Ley de Vías Generales de Comunicación*, y demás leyes y reglamentos en la



materia; mismas que tratándose de instalaciones aéreas militares, corresponderá indicar a la *Secretaría de la Defensa Nacional*.

Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción:

1. **Zona de virajes:** el área de restricción de altura de edificios, que comprende la superficie horizontal interna de un círculo cuyo diámetro varía según el tipo de pista y su centro corresponde al centro geométrico de la pista aérea; y
2. **Zona de aproximación:** el área de protección contra ruidos y restricción de alturas, mediante la determinación de los usos permitidos y condicionados por el impacto auditivo y la delimitación del espacio indicando los niveles de ruido tolerables y a través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista.

Estas áreas se identificarán con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **AV**;

- b). **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** las referidas a las estaciones de transporte colectivo sobre rieles, de pasajeros, carga o tren ligero, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias. Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **(FR)**;
- c). **Áreas de restricción de instalaciones militares:** las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de la Defensa Nacional*, en base a las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **ML**;
- d). **Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:** las referidas a cárceles y edificios penitenciarios, las cuales se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **RS**.
- e). **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la salud en sus inmediaciones. Estas áreas por efecto de la jurisdicción federal, estatal o municipal se clasifican en:
 1. De alto riesgo; y
 2. De mediano y bajo riesgo.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **RG**.

- f). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de agua potable, por lo general sobre las vías públicas. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **AB**;
- g). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **DR**;
- h). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de electricidad, por lo general sobre las vías públicas. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **EL**;
- i). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, por lo general en las vías públicas. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **TL**; y



- j). **Áreas de restricción por el paso de vialidades regionales:** corresponden a las franjas a lo largo y lados de las vialidades regionales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **SC**.
- XI.- **Áreas de transición:** las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas, su función será de restauración y control, dirigida a recuperar esta zona para la reforestación y plantación de especies nativas, y crear así espacios para la recreación y esparcimiento como es el proyecto de parques, jardines, viveros y sembrado de arboles para la reforestación urbana. Se identifican con la clave **AT** y el número que las especifica.
- XII.- **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se señalarán en los planos con un dibujo formando un área a base de línea discontinua, siendo identificadas con la clave **AE** y el número que las especifica.
- XIII.- **Áreas rústicas:** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal. Se identifican con la clave **AR** y el número que las especifica. Se subdividen en:
- Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **AGR**;
 - Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **PSC**; y
 - Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **FOR**.

Artículo 12. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS

En todos los tipos de programas, la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, con los tipos de clave y subclave de identificación, así como los números que las especifican, que se determinan en este Reglamento, delimitando el área en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale, según lo estipulado en el [artículo 11](#) de este Reglamento. La clasificación de áreas que se establece en este capítulo se sintetiza en el **cuadro 1**, que forma parte de este Reglamento.

Cuadro 1 Clasificación de Áreas				
Clave		Sub – clave		T.D.D.
AU	Áreas Urbanizadas	AU	Áreas incorporadas	RTD
		(UP)	Áreas de urbanización progresiva	
		(RN)	Áreas de renovación urbana	RTD
RU	Áreas de Reserva Urbana	(CP)	Áreas de reserva urbana a corto plazo	RTD
		(MP)	Áreas de reserva urbana a mediano plazo	
		(LP)	Áreas de reserva urbana a largo plazo	
AN	Áreas Naturales Protegidas		Reservas de la biosfera	GTD
			Reservas especiales de la biosfera	GTD
			Parques nacionales	GTD
			Monumentos naturales	GTD
			Áreas de protección de recursos naturales	GTD
			Áreas de protección de flora y fauna	GTD
			Parques y Reservas Estatales;	
			Parques Urbanos	GTD
			Zonas sujetas a conservación ecológica	GTD



AP	Áreas de Preservación Ecológica			GTD
AC	Áreas de Conservación Ecológica			GTD
CA	Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua		Áreas de protección a cuerpos de agua Áreas de protección a cauces Áreas de protección a escurrimiento	GTD GTD GTD
PA	Áreas de Protección a acuíferos	(I) (II) (III)	Áreas directas de protección al acuífero Áreas inmediatas de protección al acuífero Áreas Generales de protección al acuífero	
PA	Áreas de Protección contra Inundaciones	(I) (II)	Áreas de riesgo por lluvia Áreas de riesgo por desbordamiento	
PP	Áreas de Protección Histórico Patrimonial	(PH) (PC) (PF)	Áreas de protección al patrimonio Histórico Áreas de protección al patrimonio cultural Áreas de protección a la fisonomía urbana	GTD GTD GTD
IE	Áreas de Restricción a Infraestructura e Instalaciones Especiales	(AV) (PT) (FR) (ML) (RS) (RG) (AB) (DR) (EL) (SC) (TL)	Áreas de restricción de aeropuertos Áreas de restricción de instalaciones portuarias Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias Áreas de restricción de instalaciones militares Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social Áreas de restricción de instalaciones de riesgo Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable Áreas de restricción por paso de instalación de drenaje Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad Áreas de restricciones por paso de vialidades regionales Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación	
AT	Áreas de Transición			
AE	Áreas de Actividades Extractivas			
AR	Áreas Rústicas	(AGR) (PSC) (FOR)	Áreas agropecuarias Áreas Piscícolas Áreas forestales	GTD
GTD: Esta sub-clave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son generadoras de transferencia de derechos de desarrollo.				
RTD: Esta sub-clave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son receptoras de transferencia de derechos de desarrollo				

CAPÍTULO II REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS

Artículo 13. NORMAS APLICABLES

- I.- **Áreas urbanizadas:** Las áreas urbanizadas de un centro de población podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, conforme a las disposiciones de los programas de desarrollo urbano aplicables a las mismas.



- II.- **Áreas de reserva urbana:** En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de infraestructura básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de aprovechamiento urbano del suelo.
- a). **Áreas de reserva urbana a corto plazo:** En las áreas de reserva urbana a corto plazo es viable promover el aprovechamiento urbano del suelo y por lo tanto, procede autorizar se ejecuten en las mismas las obras de infraestructura, conforme al **Título Décimo** del presente Reglamento.
- b). **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** En las áreas de reserva urbana a mediano plazo, no es viable promover el aprovechamiento urbano del suelo. Los interesados en su desarrollo deberán realizar un estudio de factibilidad técnica que permita al Ayuntamiento analizar la viabilidad de promover las obras de infraestructura básica y de brindar los servicios municipales en estas áreas. De ser factible, el H. Cabildo Municipal promoverá mediante acuerdo que éstas pasen a formar parte de la reserva urbana a corto plazo.
- Cuando el aprovechamiento urbano tenga como finalidad la generación de vivienda social, el promotor podrá solicitar a la dependencia municipal autorización para construir las obras de urbanización básica que le permitan su inmediata utilización, debiendo construirse éstas antes de iniciar los trabajos de urbanización y preventa.
- c). **Áreas de reserva urbana a largo plazo:** En las áreas de reserva urbana a largo plazo, no se permite o se prohíbe promover modalidad alguna de aprovechamiento urbano. Los interesados en su desarrollo deberán realizar un estudio de factibilidad técnica que permita al Ayuntamiento analizar la viabilidad de promover las obras de infraestructura básica y de brindar los servicios municipales en estas áreas. De ser factible, el H. Cabildo Municipal promoverá mediante acuerdo que éstas pasen a formar parte de la reserva urbana a corto plazo.
- Cuando el aprovechamiento urbano tenga como finalidad la generación de vivienda social, el promotor podrá solicitar a la dependencia municipal autorización para construir las obras de urbanización básica que le permitan su inmediata utilización, debiendo construirse éstas antes de iniciar los trabajos de urbanización y preventa.
- III.- **Áreas naturales protegidas:** Las áreas naturales protegidas serán objeto de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamientos socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las *Leyes General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* y la *Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco*.
- Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo del Estado, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local.
- Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.
- IV.- **Áreas de preservación ecológica:** En las áreas de prevención ecológica, de acuerdo al grado de protección que le corresponda, se controlará y restringirán las actividades y se evitará cualquier tipo de urbanización y el Ayuntamiento promoverá sean decretadas como áreas naturales protegidas. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* y la *Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco*, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.
- V.- **Áreas de conservación ecológica:** Las áreas de conservación ecológica de acuerdo a sus elementos de carácter ambiental y equilibrio ecológico deberán conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada y con este fin el Ayuntamiento promoverá sean



decretadas como áreas naturales protegidas. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* y en la *Ley de Protección Ambiental del Estado* estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes antes mencionadas.

- VI.- **Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:** Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la *Ley de Aguas Nacionales*, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la *Comisión Nacional del Agua* el dictamen respectivo, la que deberá contestar en los tiempos establecidos en la *Ley Federal de Procedimiento Administrativo*.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la *Ley de Aguas Nacionales* y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

- VII.- **Áreas de protección a acuíferos:** A efecto de garantizar la recarga de los acuíferos, evitar su contaminación y promover su mejor aprovechamiento, las actividades en sus áreas de protección serán restringidas conforme a las siguientes disposiciones generales:

- a). En las **áreas directas de protección al acuífero**, el acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua.
- b). En las **áreas inmediatas de protección al acuífero**, se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo.
- c). En el **área general de protección al acuífero**, se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y lo peligroso de los productos que manejan, como se refiere en el **Título Octavo de este Reglamento**, pudieran alterar las condiciones naturales del subsuelo.

La determinación de las áreas de protección en los acuíferos dependerá de las características geo-hidrológicas del lugar, en especial la constitución del subsuelo y se sujetará lo establecido en la *Ley de Aguas Nacionales*. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la *Comisión Nacional del Agua* el dictamen respectivo.

La conservación de estas áreas es de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la *Ley de Aguas Nacionales* y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

- VIII.- **Áreas de protección contra Inundaciones:** A efecto de garantizar la integridad física de las personas y sus bienes en zonas que por su ubicación se mantienen en constante riesgo de inundación ante fenómenos climatológicos, las actividades en las áreas de protección serán restringidas conforme a las siguientes disposiciones generales:

- a). En las **áreas de riego de inundación por lluvia**, no se permitirán construcciones de carácter permanente; se promoverá el aprovechamiento urbano mediante actividades controladas que permitan un desplazamiento de la presencia humana en caso de fenómenos climatológicos; como parques, tianguis, mercados sobre ruedas, canchas deportivas, y todas



aquellas compatibles con equipamiento urbano para recreación, deporte y comercio temporal.

- b). En las **áreas de riesgo por desbordamiento**, se desalentará cualquier tipo de urbanización, edificación y/o presencia humana permanente debido a la existencia constante del alto riesgo en esta área. Al igual que las áreas de riesgo por inundación por lluvia, se promoverá el aprovechamiento urbano mediante actividades controladas que permitan un desplazamiento de la presencia humana en caso de fenómenos climatológicos.

La determinación de las áreas de protección contra inundaciones dependerá de las características geo-hidrológicas y topográficas del lugar, en especial de la ubicación física y altura con respecto a cauces y cuerpos de agua y se sujetará al dictamen respectivo que para su efecto emita la Comisión Nacional del Agua.

IX.- **Áreas de protección histórico patrimonial:** Previo al dictamen y autorización de los proyectos de urbanización y edificación en Áreas de Protección Histórico- Patrimonial, la Dirección de Obras Públicas Municipal deberá contar con los dictámenes a las autoridades que correspondan conforme a su clasificación; sin las cuales no autorizarán modalidad alguna de aprovechamiento urbano del suelo o intervención en los predios y fincas.

X.- **Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales:** Previo al dictamen y autorización de los proyectos de urbanización y edificación, cuando se localicen o impacten Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales, la Dirección de Obras Públicas Municipal deberá contar con los dictámenes que correspondan a su régimen de administración y control conforme a su clasificación; sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de aprovechamiento urbano del suelo o acción en los predios y fincas.

a). **Áreas de restricción de aeropuertos.** Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción:

1. **Zona de virajes:** En la zona de virajes y en la zona de aproximación generadas por instalaciones de los aeropuertos, está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios.

La restricción de altura de edificios, se aplica en primer término a la zona de virajes. En esta área se prohíbe la edificación que exceda determinada altura, según el tipo de pista.

2. **Zona de aproximación:** La zona de aproximación genera también una restricción de alturas.

La restricción por protección contra ruidos, corresponde a limitaciones en los usos del suelo por impacto auditivo en dos niveles de restricción:

- El primer nivel, denominado *zona III de ruidos*, que es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR (curva de ruido)=115 (PNdB, decibeles). En algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso urbano, permitiéndose exclusivamente comercios, industrias a instalaciones para almacenamiento, siempre y cuando las edificaciones sean protegidas debidamente contra el ruido, pudiendo ser alternativa el utilizarlas para parques o jardines; y
- El Segundo nivel, corresponde a la *zona II de ruidos*. Se encuentra fuera del lindero del aeropuerto y puede utilizarse para construir vivienda unifamiliar o plurifamiliar, siempre y cuando se cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido.

b). **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** Las instalaciones y las áreas colindantes en estas áreas deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de Comunicaciones y Transportes*, en base a la *Ley de Vías Generales de Comunicación* y demás leyes y reglamentos en la



materia. Se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del derecho de vía como restricción de la misma, debiendo estar libre de edificaciones e instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

- c). **Áreas de restricción de instalaciones militares:** Las instalaciones y las áreas colindantes a estas áreas deberán respetar las normas técnicas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de la Defensa Nacional*, en base a las leyes y reglamentos en la materia.
 - d). **Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:** Las instalaciones y las áreas colindantes a estas áreas deberán respetar las normas técnicas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de Gobernación de la Federación* y la *Secretaría de Gobierno del Estado de Tabasco*, en base a las leyes en la materia, el *Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social* y los propios del Estado.
 - e). **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** Las instalaciones y las áreas colindantes localizadas en áreas de restricción de instalaciones de riesgo, deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:
 - 1. En los casos de **alto riesgo**, la Dependencia competente de la Administración Pública Federal en base a la *Ley General de la Salud*, *Ley General del Equilibrio Ecológico y la de Protección al Ambiente* y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia; y
 - 2. En los casos de **mediano y bajo riesgo**, por ser materia local, en base a la *Ley General de la Salud*, *Ley de Preservación Ambiental del Estado de Tabasco* y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.
 - f). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de agua potable:** Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación;
 - g). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje:** Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación;
 - h). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad:** Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la *Comisión Federal de Electricidad*, en relación al tipo de instalación;
 - i). **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales en base a los criterios que precise el organismo o empresa encargado de su operación, en relación al tipo de instalación;
 - j). **Áreas de restricción por paso de vialidades regionales:** Las instalaciones y las áreas colindantes en estas áreas deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de Comunicaciones y Transportes*, en base a la *Ley de Vías Generales de Comunicación* y demás leyes y reglamentos en la materia. Asimismo las que corresponden al ámbito estatal, deberán respetar las que señale la dependencia de la administración pública estatal competente en materia de caminos. Las restricciones según cada tipo de vialidad regional, se precisan en el **Título Decimosexto de este Reglamento**.
- XI.- **Áreas de transición:** Estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia



infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias.

La urbanización y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición requerirán de la elaboración de su Programa Parcial de Urbanización de la zona donde se ubiquen y sus respectivos estudios de impacto ambiental, donde se demuestre que la ejecución de las obras materiales no cambiará la índole de dichas áreas.

- XII.- **Áreas de actividades extractivas:** las autoridades estatales y municipales verificarán que la explotación de terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, o extracción de arena y grava para la transformación de los materiales en insumos, se realice conforme a las normas federales y locales aplicables. En particular verificarán el cumplimiento de las normas relativas al impacto ambiental de la explotación del terreno y al concluir las actividades extractivas.
- XIII.- **Áreas rústicas:** Son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal, conforme las disposiciones vigentes para las materias respectivas.

Artículo 14. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO

La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de aptitud de suelo previsto en los **artículos 222, 223 y 224** del presente Reglamento, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional que para cada caso se indica en este capítulo, siendo responsabilidad del promotor del aprovechamiento obtener los dictámenes y lineamientos específicos a respetar en el predio.

En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en la Ley.

En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

TÍTULO TERCERO EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I ESTRUCTURACIÓN URBANA

Artículo 15. SISTEMAS DE ESTRUCTURACIÓN URBANA

Con el fin de lograr el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, se debe considerar la característica, modo de operar y adecuada jerarquía de los diferentes elementos que lo componen, y que se relacionan entre sí; para lo cual se establecen dos grandes sistemas que conforman la base de la estructuración urbana:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- **El sistema de estructura territorial**, que tiene por objeto ordenar el espacio urbano en “*unidades territoriales*” que se jerarquizan en función de la actividad que en ellas se realice, del número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano que genera la vida en la comunidad, así como de la necesidad de conservar el sentido de identidad y escala humana dentro del centro de población, independientemente del tamaño del mismo.
- II.- **El sistema vial**, que tiene por objeto establecer una adecuada jerarquía entre los diferentes tipos de vías urbanas que sirven para los desplazamientos de personas y bienes en el centro de población; cuyos lineamientos se describen en el **Título Decimosexto de este Reglamento**.

Ambos sistemas dependerán del tamaño y funciones que tenga el centro de población dentro del contexto regional.

Artículo 16. CENTROS DE POBLACIÓN; CATEGORÍAS

La categoría de los centros de población en relación a sus funciones regionales es la siguiente:

- I.- **Centros de población rurales**, con población menor a los 2,500 habitantes cuyos modos de vida y economía se relacionan mayoritariamente a la producción agropecuaria, y servicios y equipamiento para la población que ahí radique, con un nivel de servicio vecinal; *Corresponde a la clasificación de Ranchería de acuerdo al Art. 9 de la Ley Orgánica de los Municipios.*
- II.- **Centros de población de concentración rural**, con población entre 2,500 y 5,000 habitantes y servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel micro-regional para la población rural; con un nivel de servicio vecinal; *Corresponde a la clasificación de Pueblo de acuerdo al Art. 9 de la Ley Orgánica de los Municipios.*
- III.- **Centros de población con servicios de nivel BÁSICO**, con población entre 5,000 y 7,500 habitantes y servicios y equipamiento para las necesidades generales del nivel micro-regional para la población rural, con un nivel de servicio vecinal o barrial, según su tamaño; *Corresponde a la clasificación de Villa de acuerdo al Art. 9 de la Ley Orgánica de los Municipios.*
- IV.- **Centros de población con servicios de nivel MEDIO** (*ciudades pequeñas*), con población entre 7,500 y 50,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales, con un nivel de servicio barrial;
- V.- **Centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO** (*ciudades medias*), con población entre 50,000 y 100,000 habitantes que funcionan como centros de servicios subregionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la subregión, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores, que cuentan con un nivel de servicio barrial o distrital; y
- VI.- **Centros de población con servicios de nivel REGIONAL** (*ciudades grandes regionales*), con población mayor a los 100,000 habitantes, que funcionan como centros regionales, cuya influencia abarca toda una región en el estado, pudiendo incluso trascender los límites del mismo, contando con un nivel de servicio distrital, central o regional, según su tamaño.

Los rangos de número de habitantes señalados para cada centro de población son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada centro de población y su respectiva región.

Con excepción de los centros de población rurales, todos los demás centros de población deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de la localidad como para los de la región de influencia.

Artículo 17. UNIDADES TERRITORIALES URBANAS

Las unidades territoriales que integran la estructura urbana de los centros de población son las siguientes:

- I.- **Unidad vecinal**: es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes, que justifica la necesidad de equipamiento escolar



básico, áreas verdes y pequeño comercio para el abasto cotidiano, por lo general concentrado en el *centro vecinal*.

- II.- **Unidad de barrio:** es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de unidades vecinales en torno a un *centro barrial* que concentra el equipamiento urbano principal; por lo que requiere, además del equipamiento vecinal, de equipamiento escolar medio básico, plazas, jardines, áreas verdes e instalaciones deportivas, mercado municipal o instalaciones comerciales medias para el abasto, instalaciones culturales, religiosas, para el desarrollo de la comunidad y la administración pública.
- III.- **Distrito urbano:** con un rango de población entre 40,000 y 80,000 habitantes, se integra generalmente a partir de barrios en torno a un *subcentro o centro urbano*, donde se concentra el equipamiento urbano de carácter más general, por lo que requiere, además del equipamiento vecinal y barrial, de equipamiento escolar medio, instalaciones para la salud, centro comercial, oficinas públicas y privadas, parque urbano, unidad deportiva y centro cultural.
- IV.- **Centro urbano regional:** corresponde al mayor nivel de jerarquía de los elementos urbanos de estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su *centro cívico*, el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, sede de autoridades municipales, estatales y federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales generales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número habitantes de dicho centro de población y de la población regional a la que sirve, apoyándose para esos efectos con áreas institucionales y de servicios regionales.

Los rangos de número de habitantes señalados para cada elemento son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada centro de población.

Artículo 18. CORREDORES DE USOS MIXTOS

La conjunción del sistema vial con las unidades territoriales que conforman la estructura urbana de un centro de población, permite establecer los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y tipo de la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose además de los nodos o centros de equipamiento descritos en el artículo anterior, el establecimiento de corredores de usos mixtos. La jerarquía de estos corredores es la siguiente:

- I.- **Corredor regional:** ubicado sobre arterias regionales y de acceso controlado.
- II.- **Corredor urbano:** ubicado sobre arterias primarias o metropolitanas, las cuales normalmente sirven como delimitantes de los distritos urbanos. Permiten el desplazamiento rápido a lo largo del centro de población o de varios distritos, y sirven como delimitantes de los distritos o sectores urbanos.
- III.- **Corredor de distrito:** ubicado sobre arterias inter-zonales, las cuales normalmente sirven como delimitantes de las unidades barriales. Permiten el desplazamiento rápido a lo largo de un distrito.
- IV.- **Corredor de barrio:** ubicado sobre arterias colectoras que son las que distribuyen el tráfico al interior de las unidades barriales.
- V.- **Centro vecinal:** cuya accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios será a través de vialidades locales o peatonales.

CAPÍTULO II

PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 19. SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

De conformidad con lo establecido en el **artículo 34 la Ley**, la Administración, regulación y fomento del Ordenamiento Urbano en el nivel Municipal, así como a nivel de Centro de Población se instrumentará por medio de:

- I.- Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II.- Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población;
- III.- Programas Parciales de Desarrollo Urbano; y
- IV.- Declaratorias.

Artículo 20. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, tendrá por objeto el desarrollo urbano en el territorio municipal. Este programa contendrá la zonificación y las líneas de acción específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Municipio, y establecerán la zonificación correspondiente, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano contendrá además de los elementos básicos a que se refiere el **artículo 36 de la Ley**, lo siguiente:

- I.- El ordenamiento del territorio del Municipio;
- II.- La clasificación básica de las aptitudes del suelo; y
- III.- La orientación para la definición y constitución de reservas territoriales y de áreas de preservación ecológica;

En él se definirá la zonificación primaria del territorio del Municipio, cumpliendo con lo dispuesto en el **artículo 42 de la Ley** y en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano;

Artículo 21. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 45 de la Ley**, los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, tienen por objeto: Definir las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión de los Centros de Población; orientar, ordenar, incentivar, regular y restringir en su caso, el proceso de crecimiento urbano; establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, crecimiento y definir sus reservas, provisiones, los usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión, con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida de la población

Los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población, contendrán su delimitación y la zonificación primaria y secundaria, que determinarán:

- I.- Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población;
- II.- La estructura urbana;
- III.- Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;
- IV.- Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; y
- V.- Los sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos;

Los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población atenderán a las disposiciones establecidas en el **artículo 36 del Reglamento de la Ley** de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco

Cuando el municipio, por su propio desarrollo sea necesaria su inclusión dentro de programas de ordenación de zona metropolitana o conurbada intermunicipal, estos contendrán su delimitación y la



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

zonificación primaria del territorio. La zonificación secundaria y los elementos a que se refieren los incisos de la fracción anterior, se determinarán en los programas de desarrollo urbano de los centros de población que expida el Ayuntamiento, conforme a la coordinación que se determine para tales programas;

Artículo 22. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

En observancia de lo indicado en el **artículo 48 de la Ley**, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población; precisarán la zonificación y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano tienen como objetivo precisar, complementar y adecuar las disposiciones de los programas de centros de población, que por la escala y alcance de éstos no es posible detallar en su elaboración

Como se establece en el **artículo 49 de la Ley** podrán ser generales o formularse en alguna de las modalidades correspondientes a las acciones de urbanización

- I.- Los Programas Parciales podrán ser generales o formularse en alguna de las siguientes modalidades:
 - a). Programas Parciales de Conservación;
 - b). Programas Parciales de Mejoramiento; y
 - c). Programas Parciales de Crecimiento.
- II.- El programa parcial de desarrollo urbano a fin de ordenar y regular un área específica, precisará la zonificación y determinará:
 - a). La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y
 - b). Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el programa; y

Artículo 23. PROGRAMAS DE INTEGRACIÓN URBANA O PROGRAMAS PARCIALES DE URBANIZACIÓN

Los Programas de Integración Urbana también conocidos como Programas Parciales de Urbanización, constituyen el vínculo entre los Programas de Centro de Población y los proyectos y programas ejecutivos para la ejecución de las acciones, obras y servicios.

El Programa de Integración Urbana o Programa Parcial de Urbanización, precisará la zonificación secundaria, así como la lotificación y diseño de vialidades, solamente dentro de los límites del predio objeto del programa:

Los Programas Parciales de Urbanización de conformidad con los programas a que se refieren las fracciones anteriores de este artículo:

- I.- Determinará la demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y
- II.- Precisaré los efectos de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se propongan autorizar en los mismos, respecto de los usos y destinos de los predios comprendidos en el programa, así como los requeridos para la utilización de los predios de la reserva que se propone desarrollar.

Artículo 24. ALCANCES DE LA ZONIFICACIÓN

Al formular la zonificación, a fin de determinar las provisiones, usos, destinos y reservas, se aplicarán las disposiciones de este Reglamento y se establecerán normas específicas cuando así se requiera, conforme a las condiciones territoriales y del desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los Convenios de Coordinación celebrados conforme a los programas Nacional, Estatal, Municipal y Regional de Desarrollo Urbano.



Artículo 25. INTEGRACIÓN URBANA

Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, los aprovechamientos de uso habitacional que excedan las 10 hectáreas, principalmente las que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio, deberán contar con vialidad pública de tipo colectora, además de observar las continuidades viales que determinen el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población o Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente vigente.

Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determine en los Programas de Desarrollo Urbano de cada Centro de Población.

En el caso de que por las características del lugar o de las funciones a desarrollar, el programa de Integración Urbana o Programa Parcial de Urbanización respectivo demuestre la necesidad de zonas de mayor dimensión o cantidad de población, estas podrán tener un incremento del veinte por ciento, a menos que se trate de zonas de aprovechamiento turístico en cuyo caso la dependencia municipal podrá autorizar un incremento mayor.

Artículo 26. CAMBIOS DE USO DEL SUELO

Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio del tipo de régimen rural a urbano, o en el suelo urbano al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Municipio, de conformidad con las disposiciones del **artículo 5 de la Ley**, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento; siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas, así como para los particulares, cualquiera que sea el régimen o modalidad de propiedad del suelo.

CAPÍTULO III

ÁREA DE APLICACIÓN

Artículo 27. APLICACIÓN

El área de aplicación constituye el ámbito territorial del Programa de Desarrollo Urbano, para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. La localización y delimitación precisa del área de aplicación de todo Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, Programa Parcial de Desarrollo Urbano o de los Programas Parciales de Urbanización o de Programas de Integración Urbana, se establecerá con base en las coordenadas geo-referenciadas que indique la autoridad catastral.

La concurrencia de las autoridades para la aplicación y observancia de este Reglamento, será la que señalan la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y su Reglamento.

Artículo 28. ÁREAS DE APLICACIÓN

Para la elaboración de cualquier Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana, la delimitación de la zona respectiva deberá considerar lo siguiente:

- I.- Delimitación del Área de Estudio: corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo un aprovechamiento urbano del suelo, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Programa Parcial de Urbanización propuesto.
- II.- La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI- UTM (Instituto Nacional de Estadística,



Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercator o su equivalente), determinándose de la siguiente manera:

- a). Tratándose de aprovechamientos para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población, según se indica en el artículo 8 de este Reglamento;
- b). Tratándose de aprovechamientos para uso habitacional de densidades mínima y baja, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población;
- c). Tratándose de aprovechamientos para uso no habitacional, la delimitación del área de estudio deberá referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;
- d). Tratándose de aprovechamientos que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (o su equivalente), o los elementos naturales, artificiales y político - administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y
- e). En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad correspondiente, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

III.- Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos, normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios, concretándose en el resto a determinar la zonificación, el trazo de las vialidades principales que estructuren la unidad y el diseño de la zona de equipamiento urbano, de acuerdo a los siguientes criterios:

- a). Cuando las zonas de equipamiento urbano, concentradas en las unidades territoriales, se encuentren fuera del predio objeto del Programa, el Ayuntamiento dispondrá la expropiación por causa de utilidad pública de la superficie de cesión para destinos que correspondan, por efecto del aprovechamiento urbano, del predio en cuestión, así como la de las vías públicas que se requieran para su acceso. El monto de la indemnización, así como el costo de la urbanización serán cubiertos por el promotor.
- b). Cuando las zonas de equipamiento de una unidad territorial, se concentren en un solo predio, sobrepasando sus posibilidades de cesión, el Ayuntamiento promoverá el replanteo del diseño urbano de la unidad, de manera que la zona destinada a equipamiento pueda ser complementada entre dos o más desarrollos.

La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político – administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI – UTM o su equivalente.

CAPÍTULO IV

TIPOS BÁSICOS DE ZONAS

Artículo 29. ZONIFICACIÓN

Para formular la zonificación urbana a que hace mención el **artículo 65 de la Ley**, se aplicará la



técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

Artículo 30. CATEGORÍAS DE LAS ZONAS

La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

- I.- **Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde al Programa Municipal de Desarrollo Urbano y a los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población; y
- II.- **Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Urbanización en cualquiera de sus modalidades, de acuerdo a lo indicado en el **artículo 14 del presente Reglamento.**

Artículo 31. ZONAS PRIMARIAS

Las **zonas primarias**, y sus claves que las identifican, para integrar los *Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los de Ordenación de Zonas conurbadas*, son:

- I.- **Usos de carácter Urbano**, clave **U**: las comprendidas en los Centros de Población, incluyendo habitación, industria, comercio y servicios, así como los destinos relativos al equipamiento urbano. Para los fines de los Planes de Desarrollo Urbano, dentro de un sistema de ciudades, los centros de población se jerarquizarán en función a los servicios que prestan a la región según las categorías estipuladas en el [artículo 106](#) de este Reglamento; y
- II.- **Actividades Productivas Inducidas**, clave **I**: Las previstas para impulsar el desarrollo económico regional, en particular de la industria de la transformación.
- III.- **Equipamiento**, clave **E**: Constituye una zonificación específica de un conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, públicos o privados,, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo o se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa
- IV.- **Turística**, clave **T**: los aprovechamientos de los recursos naturales que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a alojamientos temporales, vacacionales o recreativos, o bien a casas-habitación de fin de semana o temporada. Pueden estar en el territorio de influencia de un centro de población existente, o bien pueden constituirse como un nuevo centro de población, para lo cual deberán cumplir con los procedimientos estipulados en la Ley, en lo referente a la acción de fundación. Para los fines de los Planes de Desarrollo Urbano, se subdividen en las siguientes categorías:
 - a). **Turístico-ecológica**, clave **TE**: las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos;
 - b). **Turístico-urbana**, clave **TU**: las comprendidas regularmente en centros de población que son susceptibles de un aprovechamiento más intenso sin menoscabo de los valores naturales y paisajísticos.
- V.- **Actividades extractivas**, clave **AE**: las dedicadas a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.
- VI.- **Actividades Agropecuaria**, clave **AG**: las dedicadas a actividades relacionadas con el cultivo en el campo, a la cría de ganado mayor y menor o a la producción avícola y apícola.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 32. IDENTIFICACIÓN ZONAS PRIMARIAS

Las **zonas primarias**, y sus claves que las identifican, para integrar los *Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población*, son:

I.	Habitacional densidad mínima,	clave H1;
II.	Habitacional densidad baja,	clave H2;
III	Habitacional densidad media,	clave H3;
IV.	Habitacional densidad alta,	clave H4;
V.	Mixto de barrio,	clave MB;
VI.	Corredor urbano mixto,	clave MD;
VII.	Mixto central,	clave MC;
VIII.	Comercial y de servicios de barrio,	clave CB;
IX.	Corredor comercial y de servicios,	clave CD;
X.	Comercial y de servicios central,	clave CC;
XI.	Comercial y de servicios regionales,	clave CR;
XII.	Servicios a la industria y el comercio,	clave S;
XIII.	Industria ligera y de bajo impacto,	clave I1;
XIV.	Industria media y de mediano impacto,	clave I2;
XV.	Industria pesada y de alto impacto o riesgo,	clave I3;
XVI.	Equipamiento,	clave E;
XVIII.	Zona Turística,	clave TU;
XVII.	Zona de Transición,	clave ZT;
XIX.	Recursos Naturales,	clave RN;
XX	Actividades Agropecuarias,	clave AG;

Artículo 33. ZONAS SECUNDARIAS

Las zonas secundarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Programas Parciales de Urbanización o Programas de Integración Urbana y los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población al interior de las áreas urbanizadas AU o los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en las mismas áreas, son:

I.	Habitacional unifamiliar, densidad mínima,	clave H1-U;
II.	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima,	clave H1-H;
III	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima,	clave H1-V;
IV.	Habitacional unifamiliar, densidad baja,	clave H2-U;
V.	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja,	clave H2-H;
VI.	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja,	clave H2-V;
VII.	Habitacional unifamiliar, densidad media,	clave H3-U;
VIII.	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media,	clave H3-H;
IX.	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media,	clave H3-V;
X.	Habitacional unifamiliar, densidad alta,	clave H4-U;
XI.	Habitacional unifamiliar popular, densidad alta,	clave H4-P;
XII.	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta,	clave H4-H;
XIII.	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta,	clave H4-V;
XIV.	Mixto de barrio intensidad baja,	clave MB-1;
XV.	Mixto de barrio intensidad media,	clave MB-2;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

XVI.	Mixto de barrio intensidad alta,	clave MB-3;
XVII.	Corredor urbano mixto intensidad baja,	clave MD-1;
XVIII.	Corredor urbano mixto intensidad media,	clave MD-2;
XIX.	Corredor urbano mixto intensidad alta,	clave MD-3;
XX.	Corredor urbano mixto intensidad máxima,	clave MD-4;
XXI.	Mixto central intensidad baja,	clave MC-1;
XXII.	Mixto central intensidad media,	clave MC-2;
XXIII.	Mixto central intensidad alta,	clave MC-3;
XXIV.	Mixto central intensidad máxima,	clave MC-4;
XXV.	Comercial y de servicios de barrio intensidad baja,	clave CB-1;
XXVI.	Comercial y de servicios de barrio intensidad media,	clave CB-2;
XXVII.	Comercial y de servicios de barrio intensidad alta,	clave CB-3;
XXVIII.	Corredor comercial y de servicios intensidad baja,	clave CD-1;
XXIX.	Corredor comercial y de servicios intensidad media,	clave CD-2;
XXX.	Corredor comercial y de servicios intensidad alta,	clave CD-3;
XXXI.	Corredor comercial y de servicios intensidad máxima,	clave CD-4;
XXXII.	Comercial y de servicios central intensidad baja,	clave CC-1;
XXXIII.	Comercial y de servicios central intensidad media,	clave CC-2;
XXXIV.	Comercial y de servicios central intensidad alta,	clave CC-3;
XXXV.	Comercial y de servicios central intensidad máxima,	clave CC-4;
XXXVI.	Comercial y de servicios regional,	clave CR;
XXXVII.	Servicios a la industria y el comercio,	clave S;
XXXVIII.	Industria ligera y de bajo impacto,	clave I-1;
XXXIX.	Industria media y de mediano impacto,	clave I-2;
XL.	Industria pesada y de alto impacto o riesgo,	clave I-3;
XLI.	Equipamiento institucional,	clave EI;
XLII.	Equipamiento regional,	clave ER;
XLIII.	Espacios verdes y abiertos,	clave EV;
XLIV.	Áreas de Valor Ambiental	clave AV;
XLV.	Equipamiento especial,	clave EE;
XLVI.	Equipamiento de infraestructura,	clave IN.
XLVII.	Protección contra inundaciones	clave PI
XLIX.	Turístico-hoteler, densidad mínima,	clave TH-1;
L.	Turístico-hoteler, densidad baja,	clave TH-2;
LI.	Turístico-hoteler, densidad media,	clave TH-3;
LII.	Turístico-hoteler, densidad alta,	clave TH-4;
XLVIII.	Zona de Transición	clave ZT
LIV	Forestal,	clave F;
LV	Piscícola,	clave P;
LIII	Actividades extractivas,	clave AE;
LVI	Agropecuario,	clave AG;
LVII	Granjas y huertos,	clave GH;

Los tipos básicos de zonas, de acuerdo con el programa al que pertenecen, se sintetizan en el **Cuadro 2** de este Reglamento;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Cuadro 2					
TIPOS BÁSICOS DE ZONA					
ZONIFICACIÓN PRIMARIA			ZONIFICACIÓN SECUNDARIA		
(Programa Regional)		(Programa de Centro de Población)		(Programa Parcial de Urbanización)	
U	Uso de carácter Urbano	H1	Habitacional densidad mínima	H1-U H1-H H1-V	Unifamiliar Plurifamiliar horizontal Plurifamiliar vertical
		H2	Habitacional densidad baja	H2-U H2-H H2-V	Unifamiliar Plurifamiliar horizontal Plurifamiliar vertical
		H3	Habitacional densidad media	H3-U H3-H H3-V	Unifamiliar Plurifamiliar horizontal Plurifamiliar vertical
		H4	Habitacional densidad alta	H4-U H4-P H4-H H4-V	Unifamiliar Popular Plurifamiliar horizontal Plurifamiliar vertical
		MB	Mixto de barrio	MB-1;CB-2	Intensidad baja
		CB	Comercial y de servicio de barrio	MB-3;CB-3 MB-4;CB-4	Intensidad media Intensidad alta
		MD	Corredor Mixto	MD-1;CD-1	Intensidad baja
		CD	Corredor Comercial y de servicio	MD-2;CD-2 MD-3;CD-3 MD-4;CD-4	Intensidad media Intensidad alta Intensidad máxima
		MC	Mixto Central	MC-1;CC-1	Intensidad baja
		CC	Comercial y de servicio central	MC-2;CC-2 MC-3;CC-3 MC-4;CC-4	Intensidad media Intensidad alta Intensidad máxima
	CR	Comercial y de servicio regional	CR	Comercial y de servicio regional	
	S	Servicios a la industria y el comercio	S	Servicios a la industria y el comercio	
I	Actividades productivas Inducidas	I1	Industria ligera y bajo impacto	I1	Industria ligera y bajo impacto
		I2	Industria media y medio impacto	I2	Industria media y medio impacto
		I3	Industria pesada de alto impacto y riesgo	I3	Industria pesada de alto impacto y riesgo
E	Equipamiento	EI	Equipamiento institucional	EI	Equipamiento Institucional
		ER	Equipamiento regional	ER	Equipamiento regional
		EV	Espacios verdes y abiertos	EV	Espacios verdes y abiertos



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

		AV	Áreas de Valor Ambiental	AV	Áreas de Valor Ambiental
		EE	Equipamiento especial	EE	Equipamiento especial
		IN	Infraestructura	IN	Infraestructura
		PI	Protección contra Inundaciones	PI	Protección contra Inundaciones
T	Turísticas	TE	Turística Ecológica	TH-1	Turístico hotelero densidad mínima
		TU	Turístico Urbana	TH-2	Turístico hotelero densidad baja
				TH-3	Turístico hotelero densidad media
				TH-4	Turístico hotelero densidad alta
ZT	Zona de Transición	ZT	Zona de Transición	ZT	Zona de Transición
RN	Recursos Naturales	SV	Silvicultura	F	Forestal
		AC	Acuicultura	P	Piscícola
		AE	Actividades extractivas	AE	Actividades extractivas
AG	Agropecuaria	AG	Agropecuaria	AG	Agropecuaria
				GH	Granjas y huertos
				HC	Habitacional Campestre

Artículo 34. PLANOS DE ZONIFICACIÓN

Los Programas Parciales de Urbanización determinarán la localización y delimitación de cada zona, precisando los siguientes aspectos:

- I.- La clasificación de áreas;
- II.- La delimitación de los diferentes tipos de zonas;
- III.- La demarcación de las áreas y predios comprendidos dentro de los mismos; y
- IV.- Los señalamientos que contengan, identificados con claves iguales a los especificados en los artículos anteriores y que determinen las normas a que se sujetarán esas zonas.

Los Programas Parciales de Urbanización integrarán en un anexo gráfico un conjunto de planos dedicados exclusivamente para esa finalidad, denominados Planos de Zonificación.

Artículo 35. LIMITES DE LAS ZONAS

Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

- I.- Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II.- Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;
- III.- Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del Programa Parcial;
- IV.- Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas de forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del Programa Parcial;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- V.- Cuando una división de zonas se determine por una vialidad en proyecto, el límite corresponderá al eje central de la vialidad, cuya sección deberá contemplarse en el Programa Parcial.
- VI.- Cuando la vialidad se proyecte sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el eje central de éstas vías será definido por la autoridad municipal; los costos generados de la rectificación serán cubiertos en su totalidad por el propietario o promotor del programa parcial respectivo.

Artículo 36. LIMITES DE ZONA QUE DIVIDEN UN PREDIO

Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

- I.- Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor, la fracción menor, si esta no sobrepasa los quinientos metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública;
- II.- Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor una franja de la fracción menor, que no exceda de quince metros de ancho; y
- III.- Mantener toda la fracción menor sometida al tipo de zona que le corresponde.

TÍTULO CUARTO CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Artículo 37. DEFINICIONES

De acuerdo a lo establecido en el artículo 69 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, se entenderá por;

- a). **Uso:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión; y por
- b). **Destinos:** los fines públicos previstos para determinadas zonas o predios de un centro de población.

Los usos y destinos que de manera genérica podrán asignarse en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano son:

A) Usos:

- I.- Habitacionales;
- II.- Comercio y servicios;
- III.- Industriales y agroindustriales; y
- IV.- Equipamiento privado;

B) Destinos:

- I.- Equipamiento público;
- II.- Infraestructura;



- III.- Área de alto riesgo;
- IV.- Área de valor ambiental y/o paisajístico;
- V.- Espacios abiertos públicos;
- VI.- Preservación ecológica;
- VII.- Agropecuarios, forestales y acuíferos;
- VIII.- Patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural; y
- IX.- Los demás usos y destinos que se establezcan en los programas y que sean compatibles con las anteriores.

CAPÍTULO II

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 38. TIPOS GENÉRICOS Y GRUPOS DE USOS Y DESTINOS

La clasificación de los tipos genéricos y los grupos de usos y destinos que los integran, son:

- I.- **Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes grupos:
 - a). **Vivienda aislada:** las casas-habitación dentro de un predio dedicado al aprovechamiento de recursos naturales o actividades agropecuarias, la intensidad de la actividad agropecuaria del predio determinará el número de viviendas que podrán integrarse como vivienda aislada;
 - b). **Vivienda unifamiliar:** una casa-habitación por familia en cada lote individual;
 - c). **Vivienda plurifamiliar horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en un número mayor a dos unidades en forma horizontal, o superpuestas en no más de dos unidades;
 - d). **Vivienda plurifamiliar vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades.
- II.- **Alojamiento temporal:** comprende instalaciones para alojamiento no permanente, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, se integra por los siguientes rubros:
 - a). **Alojamiento temporal restringido:** los establecimientos menores de hospedaje, no mayores de 15 cuartos, cuyos servicios complementarios se limitan a comedor y servicios propios como lavado y cocina. Excluye otro tipo de actividades distintas al uso habitacional. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: casas de huéspedes, pensiones, mesones, posadas, mutualidades y fraternidades; y
 - b). **Alojamiento temporal mixto:** los establecimientos de hospedaje que incluyen usos complementarios comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: hoteles, moteles y condominios de tiempo compartido.
- III.- **Comercios y servicios:** comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios, se integra por los siguientes grupos:
 - a). **Comercios y servicios básicos:** los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal. Este tipo de servicios son generalmente dirigidos a las personas y a artículos domésticos; normalmente son de pequeña escala, aún cuando



pueden presentarse en tamaños mayores, los cuales deben regularse por sus normas de intensidad de la edificación;

- b). **Comercio y servicios especializados:** los establecimientos comerciales y de servicios que sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, ofrecen una gran variedad de productos, siendo generadores de tráfico vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación, acordes con la ubicación específica dentro del área urbana;
- c). **Centros de diversión:** los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento, son generadores de concentraciones públicas especialmente para adultos, por lo que debe evitarse su colindancia inmediata con zonas habitacionales, escolares y de centros de salud;
- d). **Centros comerciales:** comprende la agrupación planeada de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y los grandes supermercados; son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal, demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad directa deberá ser a través de arterias del sistema vial primario o vías secundarias del centro de población, debiendo acompañar dentro de su Programa Parcial un estudio del impacto en el tránsito y sus medidas de solución;
- e). **Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto:** por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan estos giros son generadores de tránsito vehicular y de carga y afectan la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales, por lo que no deben ser permitidos en áreas centrales ni de intensa actividad peatonal;
- f). **Venta de vehículos y maquinaria:** comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tránsito, incluyendo vehículos pesados de carga; y
- g). **Comercio temporal:** comprende instalaciones provisionales que se colocan periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos; su autorización debe quedar condicionada en cada caso específico, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas habitacionales y comerciales circunvecinas; debiendo permitirse su ubicación exclusivamente en espacios abiertos tales como plazas y explanadas que no interrumpan el tránsito vehicular y peatonal.

IV.- **Oficinas administrativas:** se integra por los siguientes grupos:

- a). **Oficinas de pequeña escala:** comprende oficinas privadas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 250 metros cuadrados; y
- b). **Oficinas en general:** comprende todo tipo de oficinas, agrupadas en edificios de despachos o en edificios corporativos, así como oficinas gubernamentales; siendo generadoras de tránsito vehicular que demandan áreas especiales de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

V.- **Abasto, almacenamiento y talleres especiales:** sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, son generadoras de impactos negativos por: ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales. Este tipo de establecimientos se integran por los siguientes grupos:

- a). **Talleres de servicio y ventas especializadas:** los que por su tipo de servicio, requieren de amplias naves o patios de almacenamiento al aire libre; y
- b). **Almacenes, Bodegas y ventas al mayoreo:** comprende todo tipo de almacenamiento, incluyendo ventas al mayoreo como centrales de abasto, exceptuando los productos clasificados como de alto riesgo.

VI.- **Manufacturas y usos industriales:** se integran por los siguientes grupos:



- a). **Manufacturas domiciliarias:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel exceptuando tenerías, ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería, o similares;
 - b). **Manufacturas menores:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados, no generando impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. Este tipo de establecimientos son: talleres de costura o ropa, encuadernación de libros, talleres de joyería, y similares;
 - c). **Actividades industriales de bajo impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también generadores de tráfico de carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o substancias inflamables o explosivas; y
 - d). **Actividades industriales de alto impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas y por la cantidad de almacenamiento de las mismas. Igualmente dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, e intenso tránsito de carga. Los criterios para precisar el riesgo alto, medio y bajo se indican en el Título Octavo de este Reglamento.
- VII.- **Equipamiento urbano:** comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, Se integra por los siguientes grupos:
- a). **Equipamiento urbano de barrio:** comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados;
 - b). **Equipamiento urbano general:** comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una amplia área o de la totalidad del Centro de Población; su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente de ruido y tránsito, a las zonas habitacionales vecinas;
 - c). **Equipamiento urbano regional:** comprende las instalaciones que prestan servicios de alcance regional y poseen una infraestructura especial, así como una extensa superficie a fin de desarrollar su actividad, generando condiciones adversas o restricciones a las áreas circunvecinas.
- VIII.- **Áreas de alto riesgo:** comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana; así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor; y
- IX.- **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.
- X.- **Espacios abiertos públicos:** aún cuando forman parte de los tres niveles de equipamiento urbano, señalados anteriormente, por su naturaleza e importancia para las áreas urbanas se clasifican en un grupo especial;

La clasificación de los usos y destinos del suelo que se establece en este artículo, incluyendo una relación indicativa, no exhaustiva, de actividades o giros específicos, se sintetiza en el **Cuadro 3** que



forma parte de este Reglamento.

Cuadro 3. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
01 HABITACIONAL	01.01 Vivienda aislada (campestre)	01.01.01 Casa habitación no integrada a un asentamiento humano
	01.02 Vivienda unifamiliar	01.02.01 Casa habitación para una sola familia en un solo lote.
	01.03 Vivienda plurifamiliar horizontal	01.03.01 Conjunto de dos o más casas dentro de un mismo lote común
	01.04 Vivienda plurifamiliar vertical	01.04.01 Dos o más unidades de vivienda agrupadas en edificios verticales.
02 ALOJAMIENTO TEMPORAL	02.01 Alojamiento temporal restringido	02.01.01 Casas de Huéspedes, Mesones, Albergues, Pensiones, Posadas, Casa de Asistencia 02.01.02 Moteles 02.01.03 Tráiler Parks y Áreas para Campamento
	02.02. Alojamiento temporal mixto	02.02.01 Hoteles con restaurantes-bares, centros nocturnos y comercios 02.02.02 Villas hoteleras y Condohoteles 02.02.03 Cabañas, Bungalows y similares 02.02.04 Departamentos con servicio de hotelería
03 COMERCIOS Y SERVICIOS	03.01 Comercios y servicios básicos	COMERCIOS BÁSICOS 03.01.01 Abarrotes, Minisupers y Misceláneas 03.01.02 Carnicerías, Fruterías, Panaderías y Tortillerías 03.01.03 Cafeterías y Restaurantes Familiares 03.01.04 Cenadurías, Taquerías, Torterías, Loncherías, Cocinas Económicas 03.01.05 Dulcerías, Neverías. 03.01.06 Farmacias, Boticas y Droguerías 03.01.07 Ferreterías 03.01.08 Papelerías, Expendio Revistas y Periódicos 03.01.09 Supermercados y Tiendas de Autoservicios 03.01.10 Venta de Agua Purificada-Autoservicio 03.01.11 Bancos (sucursales) 03.01.12 Carpinterías, Tapicerías y Reparación de Muebles 03.01.13 Cibercafés 03.01.14 Lavanderías, Tintorerías y Sastrerías 03.01.15 Peluquerías y Salones de Belleza 03.01.16 Reparaciones Domésticas y de Artículos del Hogar 03.01.17 Servicios de Limpieza y Mantenimiento
	03.02 Comercios y servicios especializados	COMERCIOS ESPECIALIZADOS 03.02.01 Alfombras, Pisos, Telas y Cortinas



	03.02.02 Artesanías, Antigüedades y Regalos
	03.02.03 Artículos de Decoración, Deportivos y de Oficina
	03.02.04 Artículos eróticos, venta de
	03.02.05 Automóviles venta de
	03.02.06 Boneterías y Mercerías
	03.02.07 Bicicletas y Motocicletas, venta
	03.02.08 Florerías y Artículos de Jardinería
	03.02.09 Galerías de Arte y Artículos de Dibujo y Fotografía
	03.02.10 Instrumentos Musicales y Discos
	03.02.11 Joyerías, Relojerías y Ópticas
	03.02.12 Jugueterías y Venta de Mascotas
	03.02.13 Línea Blanca y Aparatos Eléctricos
	03.02.14 Librerías y Papelerías
	03.02.15 Licorerías, venta en botella cerrada, Depósitos de Cerveza y Tabaquerías
	03.02.16 Mueblerías, Muebles y Accesorios de Baños
	03.02.17 Ropa, Calzado y Accesorios de Vestir
	03.02.18 Refacciones y Accesorios de Vestir
	03.02.19 Talabarterías
	03.02.20 Tlapalerías y Pinturas, Vidrierías y Espejos
	SERVICIOS ESPECIALIZADOS
	03.02.21 Agencias de Viajes
	03.02.22 Salas de Masajes y Spas
	03.02.23 Cajas de Ahorro, Empeño y Préstamo
	03.02.24 Estacionamientos Públicos
	03.02.25 Imprentas
	03.02.26 Laboratorios Médicos y Dentales
	03.02.27 Renta de Vehículos
	03.02.28 Renta y Alquiler de artículos en general
03.03 Centros de diversión	03.03.01 Billares y Boliches
	03.03.02 Cines y Teatros
	03.03.03 Salones de Banquetes y Fiestas
03.04 Alimentos c/ bebidas alcohólicas	03.04.01 Restaurantes-Bares
	03.04.02 Centros Bataneros y coctelerías
	03.04.03 Cantinas, Bares y Video Bares
	03.04.04 Cervezas Preparada, venta de
03.05 Centros de espectáculos	03.05.01 Centros de Espectáculos
	03.05.02 Centros Nocturnos y Cabarets



		03.05.03 Discotecas y Salones de Baile
	03.06 Centros comerciales	03.06.01 Centro Comerciales 03.06.02 Mercados 03.06.03 Tiendas de departamentos 03.06.04 Tiendas Institucionales
	03.07 Comercio y servicios de impacto mayor	03.07.01 Auto baños, Llanteras y Servicios de Lubricación Vehicular 03.07.02 Materiales de Construcción en local cerrado 03.07.03 Mudanzas 03.07.04 Peleterías 03.07.05 Talleres mecánicos y lámina Vehicular 03.07.06 Gasolineras
	03.08 Venta de vehículos y maquinaria	03.08.01 Agencias de vehículos pesados con taller en local cerrado 03.08.02 Venta y Renta de Maquinaria Pesada y Semipesada 03.08.03 Depósitos de Vehículos
	03.09 Comercio temporal	03.09.01 Tianguis
04 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	04.01 Oficinas de pequeña escala	04.01.01 Oficinas Privadas Individuales, en edificaciones no mayores a 250 m2.
	04.02 Oficinas en general	04.02.01 Edificios de Despachos de Oficinas Privadas 04.02.02 Oficinas Públicas 04.02.03 Oficinas Corporativas Privadas
05 ABASTO ALMACENAMIENTO Y TALLERES ESPECIALES	05.01 Talleres de servicios y ventas especializadas	05.01.01 Fabricación y venta al público de hielo y agua purificada 05.01.02 Madererías y Carpinterías de proceso industrial 05.01.03 Materiales de Construcción, Almacén al Aire Libre 05.01.04 Patios de Almacenamiento de Contratistas 05.01.05 Reparación de Maquinaria de Construcción 05.01.06 Talleres de Herrería y Ventanería
	05.02 Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo	05.02.01 Centrales de Abastos 05.02.02 Bodegas de Productos que no impliquen alto riesgo 05.02.03 Distribuidora de Insumos Agropecuarios 05.02.04 Rastros, Frigoríficos y Obradores 05.02.05 Viveros
06 MANUFACTURAS E INDUSTRIA	06.01 Manufacturas domiciliarias	06.01.01 Elaboración de dulces, mermeladas, salsas, pasteles y similares 06.01.02 Bordados y costuras 06.01.03 Cerámica en pequeña escala 06.01.04 Calzado y artículos de cuero, pequeña escala 06.01.05 Joyería y orfebrería, talleres



06.02 Manufacturas menores	06.02.01 Costurerías y Talleres de Ropa 06.02.02 Encuadernación de libros 06.02.03 Panificadoras 06.02.04 Imprentas
06.03 Industria de bajo impacto	<p style="text-align: center;">ESTABLECIMIENTOS FABRILES DE</p> 06.03.01 Acero, Ensamblaje de productos: Gabinetes, Puertas, Mallas 06.03.02 Aceites Vegetales 06.03.03 Adhesivo, excepto la Manufactura de los Componentes Básicos. 06.03.04 Alfombras y Tapetes 06.03.05 Alimenticios, Productos 06.03.06 Aluminio, Ensamblaje de Productos 06.03.07 Calcetería 06.03.08 Cera, Productos 06.03.09 Corcho 06.03.10 Cosméticos 06.03.11 Deportivos, Artículos, Pelotas, Guantes, Raquetas 06.03.12 Artefactos Eléctricos,: Lámparas, Ventiladores, Planchas. 06.03.13 Eléctricos, Equipos: Radios, Televisores, excluyendo Maquinaria eléctrica 06.03.14 Electrónica, equipos de 06.03.15 Farmacéuticos, productos 06.03.16 Hule, productos: Globos, Guantes, Suelas 06.03.17 Imprentas Rotativas 06.03.18 Instrumentos de precisión, Ópticos, Relojes 06.03.19 Instrumentos Musicales 06.03.20 Jabón o Detergente, Empacadoras únicamente 06.03.21 Juguetes 06.03.22 Laboratorios de Investigación Experimentales o de Pruebas 06.03.23 Madera, productos: Muebles, Cajas, Lápices y Similares. 06.03.24 Maletas y Equipajes 06.03.25 Máquina de Escribir, Calculadoras 06.03.26 Motocicletas y Partes, armado únicamente 06.03.27 Muebles y Puertas de Madera 06.03.28 Panificadoras a escala industrial 06.03.29 Papel y Cartón, únicamente productos como: Sobres, Hojas, Bolsas, Cajas. 06.03.30 Paraguas 06.03.31 Perfumes 06.03.32 Persianas, Toldos



	<p>06.03.33 Piel, Artículos: Zapatos, Cinturones, incluyendo Tenerías proceso seco</p> <p>06.03.34 Plástico, Productos: Vajillas, Discos, Botones</p> <p>06.03.35 Refrigeradores, Lavadoras, Secadoras</p> <p>06.03.36 Rolado y Doblado de Metales: Clavos, Navajas, Utensilios de Cocina</p> <p>06.03.37 Ropa General</p> <p>06.03.38 Ventanas y Similares de Herrería</p> <p>06.03.39 Yute, Sisal o cáñamo, únicamente productos</p> <p>06.03.40 Embotelladores de Bebidas no Alcohólicas</p>
06.04 Almacenamiento de bajo impacto	<p>06.04.01 Bodegas de Granos y Silos</p> <p>06.04.02 Bodegas o almacenes de madera</p>
06.05 Industria de mediano impacto	<p>06.05.01 Acabados Metálicos, Excepto Manufactura de Componentes básicos</p> <p>06.05.02 Aire Acondicionado , Fabricación de Equipos</p> <p>06.05.03 Bicicletas, Carriolas o Similares</p> <p>06.05.04 Cantera y Productos de Piedra: Corte de Cantera, quebradores de Piedra</p> <p>06.05.05 Carbón</p> <p>06.05.06 Cervezas y otras Bebidas Alcohólicas</p> <p>06.05.07 Colchones</p> <p>06.05.08 Grafito o productos de Grafito</p> <p>06.05.09 Eléctricos, implementos: Conductores, Apagadores, Focos, Baterías</p> <p>06.05.10 Herramientas, Herrajes y Accesorios</p> <p>06.05.11 Hielo Seco (Dióxido de Carbono)o natural</p> <p>06.05.12 Jabones y Detergentes (Fabricación)</p> <p>06.05.13 Ladrillos y Tabiques</p> <p>06.05.14 Maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para Construcción</p> <p>06.05.15 Molinos de Granos y procesamiento</p> <p>06.05.16 Tabaco, Productos</p> <p>06.05.17 Telas y Otros Productos Textiles</p>
06.06. Almacenamiento de mediano impacto	<p>06.06.01 Depósitos de Camiones y Maquinaria Pesada</p> <p>06.06.02 Estiércol y Abonos Orgánicos y Vegetales, Almacenamiento</p> <p>06.06.03 Tiraderos de Chatarra</p>
06.07 Industria de Alto Impacto	<p>ESTABLECIMIENTO FABRILES DE</p> <p>06.07.01 Acero, Productos Estructurales: Varilla, Vigas, Rieles, Alambres.</p> <p>06.07.02 Asbestos</p> <p>06.07.03 Asfalto o Productos Asfálticos</p> <p>06.07.04 Azúcar, Proceso de Refinado</p> <p>06.07.05 Cemento</p>



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

	<ul style="list-style-type: none"> 06.07.06 Cerillos 06.07.07 Cerámica: vajillas, losetas de recubrimiento 06.07.08 Fertilizantes 06.07.09 Fundición, Aleación o Reducción de Metales 06.07.10 Gelatinas, Cola y Apresto 06.07.11 Hule Natural y Sintético, Incluyendo Llantas y Cámaras 06.07.12 Incineración de Basura 06.07.13 Insecticidas, Fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados 06.07.14 Linóleos 06.07.15 Madera, Procesamiento Triplay, Pulpas o aglomerados 06.07.16 Metal Fundido o Productos de Tipo Pesado: Rejas de Fierro Forjado 06.07.17 Metal o Productos de Metal, Procesos de Esmaltado, Laqueado, Galvanizado. 06.07.18 Monumentos, sin límite de procesamiento 06.07.19 Partes de Automóviles y Camiones 06.07.20 Películas Fotográficas 06.07.21 Petróleo o Productos de Petróleo Refinado 06.07.22 Pinturas, Barnices 06.07.23 Plásticos, Procesamiento de Productos 06.07.24 Porcelanizados, Incluyendo Muebles de Baño y Cocinas 06.07.25 Químicos: Acetileno, Anilinas, Amoniaco, Carburos, Sosa Caústica, Celulosa, Cloro, Carbón Negro, Creosota, Agentes Exterminadoras, Hidrógeno, Alcohol, Industrial, Potasio, Resinas Sintéticas y Materiales e Plásticos, Fibras Sintéticas. 06.07.26 Químicos: Ácido Hidroclórico, Pícrico, Sulfúrico y Derivados. 06.07.27 Radioactivos: Manejo y Almacenamiento de desechos radioactivos 06.07.28 Solventes, Extracción 06.07.29 Tenerías, Proceso Húmedo 06.07.30 Tintas 06.07.31 Vidrio o Cristal de Vidrio 06.07.32 Yeso
	<p>06.08 Almacenamiento de alto impacto</p> <ul style="list-style-type: none"> 06.08.01 Explosivos, almacenamiento: Cumpliendo las Disposiciones de la Materia 06.08.02 Fertilizantes 06.08.03 Gas L.P. Almacenamiento y Distribución 06.08.04 Insecticidas, Fungicidas, Desinfectantes o componentes químicos relacionados 06.08.05 Petróleo o Productos de Petróleo, Almacenamiento y Manejo 06.08.06 Plantas Frigoríficas
07 EQUIPAMIENTO	07.01 Equipamiento urbano de EDUCACIÓN



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

URBANO	<p>barrio</p> <p>07.01.01 Jardín de Niños y CENDI</p> <p>07.01.02 Escuelas Primarias</p> <p>07.01.03 Escuelas para Atípicos</p> <p>07.01.04 Escuelas de Capacitación Laboral</p> <p>07.01.05 Escuelas Secundaria Técnicas</p> <p style="text-align: center;">CULTURA</p> <p>07.01.06 Bibliotecas</p> <p>07.01.07 Centros de Promoción Social</p> <p style="text-align: center;">SALUD</p> <p>07.01.08 Unidad Médica de Primer Contacto</p> <p>07.01.09 Consultorios Médicos y Dentales</p> <p>07.01.10 Clínicas con un Máximo de Consultorios</p> <p>07.01.11 Sanatorios</p> <p style="text-align: center;">ASISTENCIA PUBLICA</p> <p>07.01.12 Guarderías, Estancias Infantiles, y Casas Cuna</p> <p>07.01.13 Orfanatorios</p> <p>07.01.14 Hogar de Ancianos</p> <p style="text-align: center;">RECREACIÓN</p> <p>07.01.15 Juegos Infantiles</p> <p style="text-align: center;">DEPORTE</p> <p>07.01.16 Canchas Deportivas</p> <p>07.01.17 Clubes Deportivos Públicos y Privados</p> <p>07.01.18 Gimnasios</p> <p style="text-align: center;">SERVICIOS URBANOS</p> <p>07.01.19 Vigilancia de Policía</p> <p style="text-align: center;">CULTO</p> <p>07.01.20 Centros de Culto</p> <p>07.01.21 Seminarios Y Conventos</p>
	<p>07.02 Equipamiento urbano general</p> <p style="text-align: center;">EDUCACIÓN</p> <p>07.02.01 Escuelas Preparatorias</p> <p>07.02.02 Universidad e Institutos de Educación Superior</p> <p style="text-align: center;">CULTURA</p> <p>07.02.03 Auditorios Y Salas de Reunión</p> <p>07.02.04 Casas de la Cultura</p> <p>07.02.05 Museos</p> <p style="text-align: center;">SALUD</p> <p>07.02.06 Clínica-Hospital</p> <p>07.02.07 Hospital General</p> <p>07.02.08 Hospital de Especialidades</p> <p>07.02.09 Unidad de Urgencias</p>



		<p>ASISTENCIA PÚBLICA</p> <p>07.02.10 Centros e Integración Juvenil</p> <p>07.02.11 Crematorios, Velatorios y Funerarias</p> <p>DEPORTE Y ESPECTÁCULOS</p> <p>07.02.12 Unidades Deportivas</p> <p>07.02.13 Albercas Públicas</p> <p>07.02.14 Estadios, Arenas y Plazas de Toros</p> <p>COMUNICACIONES</p> <p>07.02.15 Oficinas y Administración de Correos</p> <p>07.02.16 Oficinas y Administración de Telégrafos</p> <p>TRANSPORTE</p> <p>07.02.17 Estación de Autobuses Urbano</p> <p>07.02.18 Sitios de Taxis</p> <p>SERVICIOS URBANOS</p> <p>07.02.19 Comandancia de Policía</p> <p>07.02.20 Estaciones de bomberos</p> <p>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</p> <p>07.02.21 Agencias Municipales</p> <p>07.02.22 Delegaciones Municipales</p>
	07.03 Equipamiento Regional	<p>07.03.01 Aeropuertos Civiles y Militares</p> <p>07.03.02 Terminales de Autobuses Foráneos</p> <p>07.03.03 Terminales de Carga</p> <p>07.03.04 Estaciones de Ferrocarril, Carga y Pasajeros</p> <p>07.03.05 Instalaciones Portuarias</p>
08 ÁREAS DE ALTO RIESGO	08.01 Equipamiento Especial	<p>08.01.01 Depósito de Combustible</p> <p>08.01.02 Depósito de Desechos Industriales</p> <p>08.01.03 Actividades Industria Petrolera</p> <p>08.01.04 Rellenos Sanitarios</p> <p>08.01.05 Instalaciones Militares y Cuarteles</p> <p>08.02.06 Panteones y Cementerios</p> <p>08.01.07 Centros de Readaptación Social</p> <p>08.01.08 Tribunales y Juzgados</p>
09 INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	09.01 Instalaciones de infraestructura	<p>09.01.01 Plantas Potabilizadoras</p> <p>09.01.02 Plantas de Tratamiento</p> <p>09.01.03 Plantas Termoeléctricas</p> <p>09.01.04 Estaciones de Bombeo</p> <p>09.01.05 Estructuras para Equipamiento de Telecomunicación</p> <p>09.01.06 Subestaciones Eléctricas</p> <p>09.01.07 Tanques de almacenamientos de Agua</p> <p>09.01.08 Gasoductos, oleoductos y similares</p>



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

10 ESPACIOS ABIERTOS	10.01 Espacios Abiertos	10.01.01 Parques Urbanos
		10.01.02 Jardines
		10.01.03 Plazas
		10.01.04 Parque Regional
		10.01.05 Conservación Ecológica
11 APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES	11.01 Explotación forestal	11.01.01 Silvicultura, Viveros Forestales, Tala de Árboles y A serraderos
		11.02 Explotación piscícola
	11.03 Actividades extractivas	11.03.01 Bancos de Materiales, Extracción de Minerales no Metálicos
12 ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	12.01 Agropecuarios extensivo	12.01.01 Todo Tipo de Cultivos, Pastizales y Agostaderos
	12.02 Establos y zahúrdas	12.02.01 Acopio y Cría de Ganado Mayor y Menor
	12.03 Granjas y Huertos	12.03.01 Cultivo de Frutales, Hortalizas y Flores 12.03.02 Granjas Avícolas y Apiarios.

CAPÍTULO III

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS

Artículo 39. COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS, ESTRUCTURA GENERAL

Para lograr los objetivos y propósitos de este Reglamento, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Artículo 40. CATEGORÍAS

En cada una de las zonas enunciadas en el **Capítulo IV del Título Tercero**, se permitirán ubicarse exclusivamente los usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:

- I.- *Uso o destino predominante (P):* él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II.- *Uso o destino compatible (L):* él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- III.- *Uso o destino condicionado (C):* él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

Artículo 41. USOS DE SUELO PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES

Los grupos de usos y destinos que no se clasifiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos o incompatibles y no deben permitirse en la zona señalada.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Cuadro 5: CUADRO DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONAS			NORMAS																	
			DENSIDAD	DIMENSIONAMIENTO			COEFICIENTES		ALTO	CESIONES		ESTACIONAM.		RESTRICCIONES						
			Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m = mts. R= result. COS y CUS	Área Verde (m ²)	Área de Donación (m ²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación		
HABITACIONAL	DENS. MINIMA	Campestre	HC	8	1000	1000	25	0.4	0.8	R	**	**	4	-	70	7	4	5	abierto	
		Unifamiliar	H1-U	10	600	600	20	0.4	0.8	R	15	12	3	-	60	5	2.5	3	abierto	
		Plurifamiliar Horizontal	H1-H	15	400	800	20	0.4	0.8	R	15	9	2	1	50	5	2.5	3	abierto	
		Plurifamiliar Vertical	H1-V	20	300	1200	40	0.4	1.2	R	15	9	4	0.50	50	5	2.5	3	abierto	
	DENS. BAJA	Unifamiliar	H2-U	22	300	300	12	0.6	1.2	R	15	12	3	-	40	4	-	3	semicer	
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H	26	250	500	20	0.6	1.2	R	15	9	2	1	40	5	-	3	semicer	
		Plurifamiliar Vertical	H2-V	30	200	800	20	0.6	1.8	R	15	9	3	0.50	40	5	-	3	varia	
	DENS. MEDIA	Unifamiliar	H3-U	38	160	160	8	0.7	1.4	R	15	12	2	0.50	40	3	-	3	semicer	
		Plurifamiliar Horizontal	H3-H	44	140	280	14	0.7	1.4	R	15	9	2	0.33	30	3	-	3	semicer	
		Plurifamiliar Vertical	H3-V	56	120	480	16	0.7	2.1	R	15	9	2	0.33	30	3	-	3	varia	
	DENS. ALTA	Unifamiliar	H4-U	52	105	105	7	0.8	1.6	R	15	9	2	0.20	-	-	-	3	varia	
		Popular	H4-UP	62	90	90	6	0.8	1.6	R	15	9	1	0.10	-	-	-	2.5	varia	
		Plurifamiliar Horizontal	H4-H	87	90	180	8	0.8	1.6	R	15	9	1	0.25	20	2	-	3	cerrado	
	DENS. MÁX.	Plurifamiliar Vertical	H4-V	104	60	240	12	0.8	2.4	R	15	9	1	0.25	20	5	-	3	varia	
		Plurifamiliar Vertical	H5-V	130	50	200	12	0.8	2.8	R	15	9	1	0.10	20	5	-	3	varia	
MIXTO HAB / COM SERV / EQUIP	BARRIO	Intensidad Baja	MB-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia	
		Intensidad Media	MB-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia	
		Intensidad Alta	MB-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
	CORRE- DOR	Intensidad Baja	MD-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia	
		Intensidad Media	MD-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia	
		Intensidad Alta	MD-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
	CENTRAL	Intensidad Máxima	MD-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
		Intensidad Baja	MC-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia	
		Intensidad Media	MC-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia	
		Intensidad Alta	MC-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	2	varia	
	COMERCIAL Y SERVICIOS	BARRIO	Intensidad Baja	CB-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
			Intensidad Media	CB-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
Intensidad Alta			CB-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
CORRE- DOR		Intensidad Baja	CD-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia	
		Intensidad Media	CD-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia	
		Intensidad Alta	CD-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
		Intensidad Máxima	CD-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
CENTRAL		Intensidad Baja	CC-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia	
		Intensidad Media	CC-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia	
		Intensidad Alta	CC-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
		Intensidad Máxima	CC-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
		Regional	CR	-	-	400	20	0.7	2.1	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia	
	Serv. a Industria y Com	S	-	-	400	15	0.8	8 M3	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia		

Continúa...



Cuadro 5: CUADRO DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONAS		NORMAS																
		DEN-SIDAD	DIMENSIONAMIENTO				COERCIENTES		ALTO	CESIONES		ESTACIONAM.		RESTRICCIONES				
		Viviendas por hectárea	Indice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m ²)	Área de Donación (m ²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación	
INDUSTRIA	Industria Ligera	I-1	-	-	400	15	0.8	8 M3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
	Industria Media	I-2	-	-	1200	20	0.7	10.5 M3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
	Industria Pesada	I-3	-	-	1500	30	0.7	10.5 M3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
EQUIPAMIENTO	Equipam. Institucional	EI	-	-	s/norma	-	s/norma	s/norma	s/norma	**	**	-	-	s/n	s/n	-	-	varia
	Equipam. Regional	ER	-	-	varia	varia	0.6	2.1	R	**	**	-	-	20	5	5	5	abierto
	Espacios Verdes Abier	EV	-	-	s/norma	-	0.05	0.05	R	**	**	-	-	-	-	-	-	abierto
	Equipam. Especial	EE	-	-	varia	varia	0.6	1.8	R	**	**	-	-	-	5	5	5	abierto
	Infraestructura		-	-	varia	varia	0.7	2.1	R	**	**	-	-	20	5	5	5	abierto
TURISTICO	Hotelera densidad min.	TH-1	15*	-	10000	70	0.15	0.3	11-14m	**	**	-	-	80	10	5	10	abierto
	Hotelera densidad baja	TH-2	30*	-	7500	50	0.2	0.6	11-14m	**	**	-	-	80	10	5	10	abierto
	Hotelera densidad med.	TH-3	60*	-	5000	40	0.25	1.0	R	**	**	-	-	80	5	3	10	abierto
	Hotelera densidad alta	TH-4	100*	-	3000	30	0.3	1.2	R	**	**	-	-	70	5	3	10	abierto
APROVECHAM DE RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	Forestal	F	-	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-
	Piscícola	P	-	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-
	Actividades Extractivas	AE	-	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-
	Agropecuaria	AG	-	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-
	Granjas y Huertos	GH	2	5000	5000	50	s/norma	s/norma	R	**	**	-	-	90	10	10	10	abierto

* Cuartos/Hectárea

** Ver linamientos en Artículo 179 de este Reglamento

TÍTULO QUINTO NORMAS DE CONTROL DE USO DEL SUELO

CAPÍTULO I REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES

Artículo 42. OBJETIVO REGLAMENTACIÓN ZONAS HABITACIONALES

La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y



el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I.- Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de éstas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II.- Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III.- Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV.- Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;
- V.- Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI.- Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.
- VII.- Uso racional y eficiente de la infraestructura instalada

Artículo 43. GRUPOS DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
HC	Habitacional campestre	Predominante	Vivienda Unifamiliar
		Compatible	Vivienda Aislada
		Compatible	Granjas y Huertos
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Recreación en Espacios Abiertos
H1-U H2-U	Habitacional unifamiliar densidad mínima	Predominante	Vivienda Unifamiliar
	Habitacional unifamiliar densidad baja	Compatible	Vivienda aislada
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	Compatible	Espacios abiertos
		Compatible	Equipamiento Urbano de Barrio
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Espacios abiertos
		Compatible	Equipamiento Urbano de Barrio
		Condicionado	Alojamiento temporal restringido
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
H1-H	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar



H2-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja	Compatible	Espacios abiertos
H3-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Equipamiento Urbano de Barrio
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Alojamiento temporal restringido
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
H4-H	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda Unifamiliar
		Compatible	Equipamiento Urbano de Barrio
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Alojamiento temporal restringido
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
H1-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
H2-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja	Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Espacios abiertos
H3-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Equipamiento Urbano de Barrio
		Compatible	Espacios Abiertos
		Condicionado	Alojamiento temporal restringido
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
H4-V H5-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta Habitacional plurifamiliar vertical, densidad máxima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Equipamiento Urbano de Barrio
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Alojamiento temporal restringido
		Condicionado	Comercial y servicios básicos
Condicionado	Oficinas de pequeña escala		
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias

Artículo 44. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los [artículos 45 al 60](#), se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:

- I.- Las densidades señaladas son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;
- II.- Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- III.- Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;



- IV.- Para determinar el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;
- V.- En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;
- VI.- Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial correspondiente;
- VII.- Las restricciones frontales en áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente; y
- VIII.- En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los siguientes lineamientos:
 - d). A una distancia del límite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima de tres metros, incluyendo las bardas perimetrales. Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta; las dimensiones de los patios interiores o áreas ajardinadas, cualquiera que sea su posición, se regirán por lo especificado en la **NTC A.05.02.02 del Volumen "A" de las Normas Técnicas Complementarias para el Diseño Arquitectónico**;
 - e). La altura de las edificaciones hacia las colindancias posteriores, que exceda lo especificado en el inciso anterior, no deberá sobrepasar un plano virtual inclinado en relación 2:1 que se origina sobre el límite de propiedad posterior, es decir, por cada dos metros de altura se deberá separar la construcción un metro de la colindancia posterior;
 - f). Cuando se construyan edificaciones de conjuntos, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;
 - g). Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y
 - h). Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto para la nueva edificación.
- IX.- Todo fraccionamiento habitacional deberá considerar 15m² de áreas verdes por vivienda.
- X.- En los fraccionamientos unifamiliares de mínima, baja y media densidad (H1-U, H2-U, y H3-U) deberán de considerar 12m² de área de donación por vivienda y en los unifamiliares de alta densidad (H4-U) así como en los plurifamiliares de cualquier densidad y deberá donarse 9m² por unidad de vivienda.

Artículo 45. ZONAS HABITACIONAL – CAMPESTRES; DEFINICIÓN

Se consideran zonas habitacional-campestres las que, están fuera de los límites de los centros de población, a una distancia no menor de tres kilómetros de ellos. En las que previo análisis del sitio se deberán de establecer cuáles son las condicionantes naturales del área, definiendo los elementos que deben ser conservados y además cumplen con las siguientes condiciones:

- I.- Su población máxima no deberá exceder de dos mil quinientos habitantes;
- II.- Deberán estar separados por suelo rústico de otra zona de este mismo tipo a una distancia no menor a mil metros;
- III.- Deberán cumplir con los lineamientos para este tipo de zonas, descritos en el artículo 54 de este reglamento; y



- IV.- Deberán presentar para su aprobación, el Programa Parcial de Urbanización donde se establezca la zonificación secundaria; siguiendo los requisitos descritos por la Ley y los señalados por el **artículo 38** de este reglamento.

En el caso de que un desarrollo rebese estas características, no estando dentro del territorio de influencia de un centro de población existente, se considerará como nuevo centro de población, quedando sujeto a lo previsto por la Ley en lo referente a la acción de fundación.

Artículo 46. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL - CAMPESTRES

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas habitacional campestre, tipo HC**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad* máxima será de 8 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 1,000 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- III.- El *frente mínimo del lote* a la vía pública o a áreas comunes será de 25 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 1,000 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.40 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 4 automóviles;
- IX.- La *restricción frontal* será de 7 metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* serán de 4 metros en todas las colindancias laterales, ésta superficie será totalmente ajardinada;
- XI.- La *restricción posterior* será de 5 metros; en ésta superficie, la construcción, incluyendo las bardas perimetrales, no deberán tener una altura mayor a 3 metros;
- XII.- El *modo de edificación* será abierto

Artículo 47. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, unifamiliar densidad mínima, tipo H1-U**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 10 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 600 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 600 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 80 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 3 automóviles;



- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 60 por ciento como área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* serán de 2.50 metros en todas las colindancias laterales, ésta superficie será totalmente ajardinada;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 48. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, unifamiliar densidad baja, tipo H2-U**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 22 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 300 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 12 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 300 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 3 automóviles;
- IX.- La *restricción frontal* será de 4 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área ajardinada, sólo se podrá autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Artículo 49. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H3-U**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 38 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 160 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 160 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 2 automóviles, y en áreas comunes de estacionamiento para visitante el equivalente a un automóvil por cada 2 viviendas, a una distancia no mayor a 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 3 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área ajardinada, la autoridad municipal sólo podrá, en forma condicionada, autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Artículo 50. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, unifamiliar densidad alta, tipo H4-U**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 52 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 105 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 7 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 105 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 2 automóviles, y en áreas comunes de estacionamiento para visitante el equivalente a un automóvil por cada 5 viviendas, a una distancia no mayor a 80 metros de la vivienda;
- IX.- No tendrá restricción frontal.
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será semi-cerrado o cerrado.

Artículo 51. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL UNIFAMILIAR POPULAR DENSIDAD ALTA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, unifamiliar popular densidad alta, tipo H4-UP**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 62 viviendas por hectárea;



- II.- La *superficie mínima del lote* será de 90 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 6 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 90 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil; y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 10 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- No tendrá restricción frontal.
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 2.5 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será semi-cerrado o cerrado.

Artículo 52. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad mínima, tipo H1-H**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 15 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 800 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 400 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 80 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 2 automóviles por vivienda y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada vivienda, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 50 por ciento como área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* serán de 2.50 metros en todas las colindancias laterales, ésta superficie será totalmente ajardinada;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será abierto.



Artículo 53. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad baja, tipo H2-H**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 26 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 500 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 250 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 2 automóviles por vivienda y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada vivienda, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Artículo 54. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad media, tipo H3-H**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 44 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 280 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 14 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 140 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 2 automóviles por vivienda y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 3 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 3 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- XI.- Las restricciones frontales y *laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será semi-cerrado.

Artículo 55. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad alta, tipo H4-H**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 87 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 180 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* a vías públicas, clasificadas como calles de distribución o locales, definidas en el **capítulo I del Título Decimosexto** de este reglamento, será de 8 metros lineales; no se permitirá este tipo de lotes con frente a vías de una mayor jerarquía.
Cuando los lotes tengan acceso a través de áreas comunes o andadores, y cuenten con playas de estacionamiento que satisfagan las normas respectivas, podrán tener un frente mínimo de 8 metros;
- IV.- El *índice de edificación* será de 90 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil; y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 4 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 2 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada
- X.- Las *restricciones laterales* no deberán existir en este tipo de zonas;
- XI.- Las restricciones frontales y laterales, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de tres metros;
- XIII.- El *modo de edificación* será cerrado; y
- XIV.- Cuando la autoridad municipal lo autorice, para fomentar la construcción de vivienda social en los casos de vivienda dúplex, este tipo de zonas podrá ser manejado como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales con una superficie mínima de 90 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros en todos los casos, siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:
 - i). Los conjuntos habitacionales de vivienda dúplex, sólo se permitirán cuando se realicen en forma integral las obras de urbanización y obras de edificación;
 - j). Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;
 - k). La superficie mínima a desarrollar será de 10,000 metros cuadrados en áreas de reserva urbana y acciones de expansión, mejoramiento y/o renovación urbana y/o programas de



saturación urbana en baldíos, lunares urbanos y/o corazones de manzana a partir de 900 metros cuadrados mínimo y hasta 10,000 metros cuadrados;

- l). En áreas de reserva urbana (RU) se deberá incluir un mínimo de un 30 por ciento de vivienda unifamiliar. En áreas de renovación urbana (RN) que no rebasen los 10,000 m² de terreno se podrá permitir el cien por ciento de vivienda dúplex;
- m). No se permitirá la venta de lotes sin edificación; y
- n). Deberán cumplir con todos los lineamientos señalados en las fracciones I a XII de este artículo, exceptuando las fracciones II y III en lo relativo a superficie y frente mínimo del lote.

Artículo 56. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MÍNIMA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad mínima, tipo H1-V**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 20 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 1,200 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 40 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 300 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote;
- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 4 automóviles por vivienda y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 2 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 50 por ciento como área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* serán de 2.50 metros en todas las colindancias laterales, ésta superficie será totalmente ajardinada;
- XI.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- XII.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XIII.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 57. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad baja, tipo H2-V**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 30 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 800 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 200 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie total del lote;



- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 3 automóviles por vivienda y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 2 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- La *restricción posterior* será de 3 metros;
- XII.- El *modo de edificación* será abierto, semi-abierto o semi cerrado.

Artículo 58. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad media, tipo H3-V**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 56 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 480 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 16 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 120 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para 2 automóviles por vivienda, y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 3 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 3 metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada, la autoridad municipal, sólo podrá autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XII.- El *modo de edificación* será abierto, semi-abierto o semi-cerrado.

Artículo 59. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad alta, tipo H4-V**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 104 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 240 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 12 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 60 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote.



- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 4 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada, la autoridad municipal, sólo podrá en forma condicionada autorizar la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XII.- El *modo de edificación* podrá ser de cualquiera de los tipos.

Artículo 60. LINEAMIENTOS ZONAS HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MÁXIMA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad máxima, tipo H5-V**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 130 viviendas por hectárea;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 200 metros cuadrados;
- III.- El *frente mínimo del lote* será de 12 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 50 metros cuadrados de terreno por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 280 por ciento de la superficie total del lote.
- VII.- La *altura máxima de las edificaciones* será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para un automóvil por vivienda, y en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por cada 10 viviendas, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX.- La *restricción frontal* será de 5 metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada, la autoridad municipal, sólo podrá en forma condicionada autorizar la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje de área ajardinada;
- X.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- XI.- La *restricción posterior* será de 3 metros; y
- XII.- El *modo de edificación* podrá ser de cualquiera de los tipos.

CAPÍTULO II

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE USOS MIXTOS

Artículo 61. ZONAS DE USOS MIXTOS: CLASIFICACIÓN

Las **zonas de usos mixtos** son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:



- I.- **Mixto de barrio:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 75 por ciento de la superficie aprovechable de la zona. Generalmente se constituyen alrededor de los centros vecinales o centros de barrio, o en corredores internos del barrio.
- II.- **Corredor urbano mixto:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 50 por ciento de la zona. Se constituyen en corredores urbanos inter-zonales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.
- III.- **Mixto central:** las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población; en ellas el uso habitacional no podrá ser menor del 25 por ciento de la zona.

Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.

Cada uno de estos tipos, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos corredor urbano mixto y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima; los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 62. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de usos mixtos son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos		
MB-1	Mixto de barrio intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical		
		MB-2	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal	
			MB-3	Predominante	Vivienda unifamiliar
				Compatible	Alojamiento temporal restringido
				Compatible	Comercio y servicios básicos
				Compatible	Oficinas de pequeña escala
				Compatible	Manufacturas domiciliarias
				Compatible	Equipamiento urbano barrial
				Compatible	Espacios abiertos
				Condicionado	Comercio temporal
MD-1	Corredor Uso mixto intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical		
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal		
		Predominante	Vivienda unifamiliar		
		Compatible	Alojamiento temporal restringido		
		Compatible	Alojamiento temporal mixto		
		Compatible	Comercio y servicios básicos		
		Compatible	Comercios y servicios especializados		
		Compatible	Centros de Diversión		
		Compatible	Oficinas de pequeña escala		
		Compatible	Oficinas en general		
Compatible	Manufacturas domiciliarias				



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano general
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Alimentos c/bebidas alcohólicas
		Condicionado	Centros de Espectáculos
		Condicionado	Comercio temporal
MD-2	Corredor urbano mixto intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
MD-3	Corredor urbano mixto intensidad alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
MD-4	Corredor urbano mixto intensidad máxima	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Comercios y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano general
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
		Condicionado	Alimentos c/bebidas alcohólicas
		Condicionado	Centros de Espectáculos
		Condicionado	Comercio temporal
MC-1	Mixto central intensidad baja	Predominante	Comercios y servicios especializados
MC-2	Mixto central intensidad media	Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical
MC-3	Mixto central intensidad alta	Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
MC-4	Mixto central intensidad máxima	Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Oficinas en pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano general
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	Alimentos c/bebidas alcohólicas
		Compatible	Centros de Espectáculos
		Compatible	Comercio temporal

Artículo 63. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

En todas las zonas de usos mixtos, cuyos lineamientos se especifican en los [artículos 64 al 67](#), se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:



- I.- Los lineamientos para densidades de viviendas e índices de edificación, así como para cajones de estacionamiento para usos habitacionales que se ubiquen dentro de las zonas de usos mixtos, serán los establecidos para las zonas de habitación plurifamiliar con una densidad equivalente a la intensidad de cada zona de usos mixtos;
- II.- Para fomentar la construcción de vivienda social, la autoridad municipal podrá autorizar en las zonas de usos mixtos de intensidad alta, viviendas dúplex que podrán ser consideradas como **unifamiliares**, siempre y cuando los *lotes individuales que surjan, presenten el frente y la superficie mínima de la zona habitacional* en todos los casos, siempre y cuando reúnan las condiciones que establece la **fracción XV**, [artículo 55](#) del presente Reglamento;
- III.- Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- IV.- Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- V.- En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;
- VI.- Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial correspondiente;
- VII.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso; y
- VIII.- En las colindancias posteriores, se sujetarán a los mismos lineamientos establecidos para zonas habitacionales en la fracción VIII del artículo 52 de este reglamento.

Artículo 64. LINEAMIENTOS ZONAS DE USO MIXTO DE INTENSIDAD BAJA

Los predios o lotes y edificaciones construidas en las **zonas de uso mixto de barrio intensidad baja, MB-1; corredor urbano mixto intensidad baja, MD-1; y mixto de centro intensidad baja, MC-1**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 400 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será abierto, semi-abierto o semi-cerrado.

Artículo 65. LINEAMIENTOS ZONAS DE USO MIXTO DE INTENSIDAD MEDIA

Los predios o lotes y edificaciones construidas en las **zonas de uso mixto de barrio intensidad media, MB-2; corredor urbano mixto intensidad media, MD-2; y mixto central intensidad media, MC-2**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 250 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 15 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será variable.

Artículo 66. LINEAMIENTOS ZONAS DE USO MIXTO DE INTENSIDAD ALTA

Los predios o lotes y edificaciones construidas en las **zonas de uso mixto de barrio intensidad alta, MB-3; corredor urbano mixto intensidad alta, MD-3; y mixto central intensidad alta, MC-3**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 136 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;



- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será variable.

Artículo 67. LINEAMIENTOS ZONAS DE USO MIXTO DE INTENSIDAD MÁXIMA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas de uso corredor urbano mixto intensidad máxima, MD-4, y mixto central intensidad máxima, MC-4**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 136 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 4.0 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 400 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será variable.

CAPÍTULO III

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 68. OBJETIVOS REGLAMENTACIÓN ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

La reglamentación de las **zonas comerciales y de servicios** tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I.- Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II.- Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o



impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tránsito pesado e impactos dañinos y reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

- III.- Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Artículo 69. ZONAS DE USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS; CLASIFICACIÓN

Las **zonas comerciales y de servicios**, por su naturaleza y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I.- **Comercial y de servicios de barrio:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo vecinal o un barrio, generando los centros vecinales y centros de barrio.
- II.- **Corredor comercial y de servicios:** estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.
- III.- **Comercial y de servicios central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, en estas zonas, por la afectación que provocan en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto, señalados en los **grupos 03.07 y 03.08 del cuadro 3.**
- IV.- **Comercial y de servicios regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre arterias del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.
- Son zonas de alcance urbano y regional, que se caracterizan porque su uso predominante lo constituyen las actividades que apoyan a la economía del centro de población, como son las actividades de abasto, almacenamiento, talleres de servicios, ventas especializadas, manufacturas menores y giros seleccionados de industria ligera y de bajo impacto, pudiendo coexistir con unidades de vivienda, siempre y cuando, ésta forme parte de desarrollos integrales vivienda – trabajo, cuidando desde el diseño la adecuada coexistencia de ambas actividades y nunca como vivienda desvinculada de los centros de empleo.
- En la colindancia posterior de las zonas y/o predios tipo CR solo deberán disponerse de zonas y/o predios de uso mixto de barrio tipo MB; mismas que servirán como zona de amortiguamiento evitando los impactos que provocan éstos usos hacia las zonas habitacionales; y
- V.- **Servicios a la industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los tres primeros tipos de zonas, a su vez, se subdividen en tres rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además:

Los **tipos corredor comercial y de servicios y de centro** tienen un rango adicional denominado intensidad máxima; los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo, siendo similares en lo relativo a intensidad a los establecidos en el capítulo anterior para zonas de usos mixtos.



Artículo 70. GRUPOS DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas comerciales y de servicios son los que se describen en la siguiente tabla, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
CB-1	Comercio y servicio de barrio intensidad baja	Predominante	Comercio y servicios básicos
CB-2	Comercio y servicio de barrio intensidad media	Compatible	Alojamiento temporal restringido
CB-3	Comercio y servicio de barrio intensidad alta	Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
		Condicionado	Alimentos c/bebidas alcohólicas
		Condicionado	Comercio Temporal
CD-1	Corredor comercial y servicios intensidad baja	Predominante	Comercio y servicios especializados
CD-2	Corredor comercial y servicios intensidad media	Compatible	Centros de diversión
CD-3	Corredor comercial y servicios intensidad alta	Compatible	Centros comerciales
CD-4	Corredor comercial y servicios intensidad máxima	Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Comercio y servicios básico
		Compatible	Oficina de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano general
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
		Compatible	Alimentos c/bebidas alcohólicas
		Condicionado	Centros de Espectáculos
		Condicionado	Comercio temporal
CC-1	Comercio y servicio central intensidad baja	Predominante	Comercio y servicios especializados
CC-2	Comercio y servicio central intensidad media	Predominante	Centros de diversión



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

CC-3	Comercio y servicio central intensidad alta	Predominante	Centros comerciales	
	CC-4	Comercio y servicio central intensidad máxima	Compatible	Vivienda unifamiliar
			Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
			Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical
			Compatible	Alojamiento temporal restringido
			Compatible	Alimentos c/bebidas alcohólicas
		Condicionado	Centros de Espectáculos	
CR S	Comercial y de Servicios Regional	Predominante	Centros comerciales	
	Servicios a la Industria y al Comercio	Predominante	Comercio y servicios de impacto mayor	
		Predominante	Venta de vehículos y maquinaria	
		Predominante	Comercio y servicios especializados	
		Compatible	Talleres de servicio y ventas especiales	
		Compatible	Almacenes, bodegas y mayoreos	
		Compatible	Manufacturas domiciliarias	
		Compatible	Manufacturas menores	
		Compatible	Centros de diversión	
		Compatible	Alojamiento temporal mixto	
		Compatible	Oficinas en general	
		Compatible	Industria selecta de mínimo impacto	
		Compatible	Equipamiento urbano general	
		Compatible	Equipamiento urbano regional	
		Compatible	Espacios abiertos	
		Compatible	Instalaciones de infraestructura	
Compatible	Centros de Espectáculos			
		Condicionado	Vivienda plurifamiliar vertical	
		Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal	
		Condicionado	Vivienda unifamiliar	

Artículo 71. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

En todas las **zonas comerciales y de servicios**, cuyos lineamientos se especifican en los [artículos 72 al 77](#), se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:

- I.- Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- II.- Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- III.- En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;
- IV.- Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- V.- Las restricciones frontales en áreas de protección histórico patrimonial, deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente; y
- VI.- En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los mismos lineamientos establecidos para zonas habitacionales en la **fracción VIII del artículo 44** de este reglamento.

Artículo 72. LINEAMIENTOS ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE INTENSIDAD BAJA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas comerciales y de servicios de barrio intensidad baja, CB-1; corredor comercial y de servicios intensidad baja, CD-1; y comercial y de servicios central intensidad baja, CC-1**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 400 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 40 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será abierto o semi-abierto.

Artículo 73. LINEAMIENTOS ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas comerciales y de servicios de barrio intensidad media, CB-2; corredor comercial y de servicios intensidad media, CD-2; y comercial y de servicios central intensidad media, CC-2**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 250 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 15 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC



“B” PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;

- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será variable.

Artículo 74. LINEAMIENTOS ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE INTENSIDAD ALTA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas comerciales y de servicios de barrio intensidad alta, CB-3; corredor comercial y de servicios intensidad alta, CD-3; y comercial y de servicios central intensidad alta, CC-3**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 136 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC “B” PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será variable.

Artículo 75. LINEAMIENTOS ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS DE INTENSIDAD MÁXIMA

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas corredores comerciales y de servicios intensidad máxima, CD-4, y central intensidad máxima, CC-4**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 136 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 8 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;



- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 4.0 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 400 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- Las *restricciones frontales y laterales*, no se aplicarán en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- X.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- XI.- El *modo de edificación* será variable.

Artículo 76. LINEAMIENTOS ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS REGIONALES

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas de comercios y servicios regionales, CR**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 400 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada; los predios colindantes en la parte posterior deberán ser de uso mixto de barrio tipo MB;
- VIII.- Las *restricciones laterales* quedan sujetas a las particularidades de la zona específica;
- IX.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- X.- El *modo de edificación* será variable.

Artículo 77. LINEAMIENTOS ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las **zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 400 metros cuadrados;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 15 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;



- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 8 metros cúbicos;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar;
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- La *restricción posterior* será de tres metros; y
- IX.- El *modo de edificación* será variable

CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 78. OBJETIVOS REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

La reglamentación de **zonas industriales y manufactureras** tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I.- Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad.
- II.- Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales separándolas de las zonas industriales y prohibiendo la ubicación de zonas habitacionales en estas zonas.
- III.- Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este reglamento y *Normas Oficiales Mexicanas* específicas de control, considerando la eficiencia de la producción.
- IV.- Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Artículo 79. CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas y en el ámbito regional, según lo señalado en los [artículos 80, 81 y 82](#). Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, el H. Ayuntamiento actuará en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y acatará lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 80. INSTALACIONES INDUSTRIALES EXISTENTES

Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 81. NORMATIVA APLICABLE

Todas las instalaciones ubicadas en las **zonas industriales** deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y demás normatividad ambiental federal, estatal y municipal correspondiente en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, manejo de sustancias. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

Artículo 82. ZONAS INDUSTRIALES; CLASIFICACIÓN

Las **zonas industriales** se clasifican en:

- I.- **Industria ligera y de bajo impacto, I-1:** comprenden una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este reglamento, y en las *Normas Oficiales Mexicanas* emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señaladas en este capítulo, en su nivel bajo.

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

Cuando este tipo de establecimiento mezcle su actividad industrial con la comercial, se desarrolle en edificación cerrada y cumpla con un COS máximo del cincuenta por ciento, con un mínimo del treinta por ciento de área ajardinada, podrá ser considerado comercial y aceptarse en cualquiera de las zonas MD, CD, CR y S.

- II.- **Industria de mediano impacto y riesgo, I-2:** estas zonas están previstas para instalaciones industriales y relacionadas que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este reglamento para el nivel medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental. Estas instalaciones no necesitan estar en edificaciones cerradas excepto en áreas colindantes con alguna zona habitacional de la propia industria. No deberán permitirse dentro de estas zonas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

- III.- **Industria pesada y de alto impacto y riesgo, I-3:** Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las *Normas Oficiales Mexicanas* y a los criterios expresados en este reglamento.

En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de gentes ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado con base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo.

Artículo 83. GRUPOS DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el **cuadro 3**, permitidos en



los distintos tipos de **zonas industriales** son los que se indican en la siguiente tabla:

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
I-1	Industria ligera y de bajo impacto	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado	Industria de bajo impacto cumpliendo lineamiento de riesgo bajo Manufactura menores Almacenes, bodegas y mayoreo Talleres de servicio y ventas especializadas Oficinas en general Venta de vehículos y maquinaria Comercio y servicios de impacto mayor Comercio y servicios especial Comercio y servicios básicos Instalación de infraestructura Espacios abiertos Equipamiento urbano general solo servicios urbanos
I-2	Industria de mediano impacto y riesgo	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado	Industria de mediano impacto cumpliendo lineamiento de riesgo bajo Manufacturas menores Almacenes, bodegas y mayoreos Talleres de servicio y ventas especializadas Venta de vehículos y maquinaria Comercio y servicios de impacto mayor Instalación de infraestructura Espacios abiertos Equipamiento urbano general, solo servicios urbanos
I-3	Industria pesada y de alto impacto y riesgo	Predominante Compatible Condicionado Compatible Compatible Condicionado	Industria de alto impacto cumpliendo lineamiento de riesgo alto Almacenes y bodegas, excluye mayoreo Talleres de servicio y ventas especializadas Espacios abiertos Infraestructura solo de servicio a la propia zona Equipamiento urbano general, solo servicios urbanos de vigilancia, emergencia y bomberos

Artículo 84. PREVALENCIA DE LINEAMIENTOS

Los grupos de usos señalados en el artículo anterior, cuyos giros o actividades específicas se enlistan en el **cuadro 3**, deberán cumplir con los lineamientos técnicos descritos en el presente capítulo.



En caso de conflicto entre las actividades listadas en los grupos de usos y los lineamientos mencionados, prevalecerán estos últimos.

Artículo 85. FRANJAS PERIMETRALES DE AISLAMIENTO

Las actividades industriales que por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada en el artículo anterior, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento y las condiciones que deben observar las instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- I.- Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto impacto y riesgo, según se establece en el [artículo 142 de este Reglamento](#), la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo;
- II.- Para las actividades industriales de mediano o bajo impacto, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis de Normas Oficiales Mexicanas y Normas Técnicas Complementarias municipales, no debiendo ser menor en ningún caso a 35 metros.

Artículo 86. INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Las actividades o procesos industriales, de acuerdo a la clasificación indicada en el [artículo 142 de este Reglamento](#), requieren de un estudio de impacto ambiental, presentado por los interesados y aprobado por las autoridades con jurisdicción sobre los aspectos ambientales y ecológicos.

Artículo 87. INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO

Las actividades listadas en el **Grupo 06.07 para industria de alto impacto del cuadro 3**, pueden ser permisibles en zonas tipo **I-1** e **I-2**, así como en **I-3**, cuando la Federación en coordinación con el Gobierno del Estado y Municipio determinen su factibilidad y fijen las zonas intermedias de salvaguarda necesarias.

Artículo 88. LINEAMIENTOS ZONAS DE INDUSTRIA LIGERA Y DE BAJO IMPACTO

Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las **Zonas de Industria ligera y bajo impacto, tipo I-1**, deberán cumplir con los siguientes lineamientos relativos a la densidad de la edificación:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 400 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 15 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 8 metros cúbicos por metro cuadrado de terreno;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas que, en razón de su fisonomía urbana, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar; y



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada.

Artículo 89. LINEAMIENTOS ZONAS DE INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO Y RIESGO

Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en **las zonas de industria de mediano impacto y riesgo, tipo I-2**, deberán cumplir con los siguientes lineamientos relativos a la densidad de la edificación:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 1,200 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 20 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 10.5 metros cúbicos por metro cuadrado de terreno;;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas que, en razón de su fisonomía urbana, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar; y
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada.

Artículo 90. LINEAMIENTOS ZONAS DE INDUSTRIA PESADA Y DE ALTO IMPACTO Y RIESGO

Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en **las zonas de industria pesada y de alto impacto y riesgo, tipo I-3**, deberán cumplir con los siguientes lineamientos relativos a la densidad de la edificación:

- I.- La *superficie mínima del lote* será de 1,500 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- II.- El *frente mínimo del lote* será de 30 metros lineales;
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie de la edificación no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 10.5 metros cúbicos por metro cuadrado de terreno;;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas que, en razón de su fisonomía urbana, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO, según el tipo de actividades a desempeñar; y
- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada.

Artículo 91. ACTIVIDADES DE RIESGO BAJO

Las **actividades de riesgo bajo** son aquellas que manejan en cantidades menores al cinco por ciento de la cantidad de reporte de una ó más de las substancias contenidas en el primer y segundo



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

listado de actividades altamente riesgosas expedidas por la federación, y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades no requieren someterse a una evaluación de riesgo urbano, debiendo cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento, en tanto no se expida regulación federal al respecto.

Artículo 92. LINEAMIENTOS PARA ACTIVIDADES DE RIESGO MEDIO

Las **actividades de riesgo medio** son aquellas que manejan en cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una ó más de las sustancias contenidas en el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas expedidas por la federación, y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, en tanto no se expida regulación federal al respecto:

- I.- Contar con instalaciones de acuerdo a *Normas Oficiales Mexicanas* aplicables.
- II.- Establecer un programa de capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano.
- III.- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este reglamento.
- IV.- Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:
 - a). Descripción del marco físico natural del entorno;
 - b). Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación;
 - c). Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación; y
 - d). Análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
 - Árbol de fallas; y
 - Evaluación plasmada en cartografía.

Artículo 93. LINEAMIENTOS PARA ACTIVIDADES DE RIESGO ALTO

Las **actividades de riesgo alto**, son aquellas que involucran materiales que por sus características de toxicidad, corrosividad, reactividad, inflamabilidad, explosividad y/o acción biológica, pueden ocasionar una afectación significativa al ambiente, a la población ó a sus bienes, o cuando se manejen en cantidades iguales o superiores a la cantidad de reporte del primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas expedidas por la federación, y a las que posteriormente se expidan al respecto..

Para la regulación de estas actividades el H. Ayuntamiento propondrá a la autoridad federal correspondiente los acuerdos de coordinación necesarios para su atención conjunta.

Estas actividades están sujetas a la autorización previa del Gobierno Federal y a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, cuando estos últimos no se contrapongan al dictamen de la autorización Federal:

- I.- Contar con instalaciones de acuerdo a *Normas Oficiales Mexicanas* aplicables;
- II.- Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III.- Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones;



- IV.- Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con lo señalado en los artículos 30 y 35 de la *Ley General del equilibrio ecológico y la protección al ambiente*, así como en los correspondientes en la legislación Estatal;
- V.- Elaborar un plan de contingencia;
- VI.- Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este reglamento; y
- VII.- Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

CAPÍTULO V

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 94. GRUPO DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento urbano son los que se describen a continuación:

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
E-I	Equipamiento Institucional	Predominante	Equipamiento urbano de barrio
		Predominante	Equipamiento urbano General
		Compatible	Recreación en espacios abiertos
ER	Equipamiento Regional	Predominante	Equipamiento urbano regional
		Compatible	Recreación de espacios abiertos
EV	Espacios Verdes Abiertos	Predominante	Recreación de espacios abiertos
		Compatible	Ninguno
EE	Equipamiento Especial	Predominante	Equipamiento Especial
		Compatible	Ninguno
IN	Equipamiento de Infraestructura	Predominante	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Ninguno

Artículo 95. LINEAMIENTOS ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de Equipamiento Institucional, tipo EI**, así como las construcciones de este tipo realizadas en zonas de usos mixtos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I.- Jardines de Niños:

- a). La *superficie mínima del terreno de acuerdo a la norma del Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa (INIFED)*, será:
 - i. Para el Tipo Cendi de 250 niños, 1,800 metros cuadrados
 - ii. Para el Tipo Rural de 180 alumnos 1,500 metros cuadrados,
 - iii. Para el Tipo Urbano de 360 alumnos (un nivel) de 3,000 metros cuadrados;



- b). El frente mínimo del terreno será de 52 metros;
- c). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento del terreno;
- d). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 40 por ciento de la superficie del terreno;
- e). La *altura máxima* de la edificación será de 4.50 metros o un piso completo;
- f). El *radio de cobertura* no será mayor de 600 metros;
- g). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- h). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- i). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- j). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y
- k). El *modo de edificación* será semi-abierto.

II.- Escuelas Primarias:

- a). La *superficie mínima del terreno de acuerdo a la norma del Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa (INIFED)*, será:
 - i. Para el Tipo Rural de 240 alumnos (un nivel) de 2,000 metros cuadrados
 - ii. Para el Tipo Rural de 480 alumnos (un nivel) de 4,300 metros cuadrados
 - iii. Para el Tipo Urbano de 480 alumnos (dos niveles), 2,000 metros cuadrados;
 - iv. Para el Tipo Urbano de 720 alumnos (tres niveles) 2,500 metros cuadrados;
- b). El *frente mínimo del terreno* será de 39 metros, para 6 aulas, 43 metros para 12 aulas, y 53 metros para 18 aulas.
- c). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.15 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 15 por ciento del terreno;
- d). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.3 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 30 por ciento de la superficie del terreno, para el caso de 18 aulas. En los casos de 6 y 12 aulas el coeficiente no será mayor que 0.15;
- e). El *radio de cobertura* no será mayor de 700 metros;
- f). La *altura máxima* de la edificación será la que resulte de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- g). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- h). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- i). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- j). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y



k). El *modo de edificación* será semi-abierto.

III.- **Escuelas Secundarias:**

a). La *superficie mínima del terreno de acuerdo a la norma del Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa (INIFED)*, será:

- i. Para Secundaria General de 3 grupos (un nivel), 3,000 metros cuadrados
- ii. Para Secundaria General de 6 grupos (un nivel), 3,400 metros cuadrados
- iii. Para Secundaria General 12 grupos (dos niveles), 4,000 metros cuadrados;
- iv. Para Secundaria General 18 grupos (tres niveles), 6,500 metros cuadrados;
- v. Para Secundaria Técnica de 6 grupos (un nivel), 3,000 metros cuadrados
- vi. Para Secundaria Técnica 9 grupos (un nivel), 4,500 metros cuadrados;
- vii. Para Secundaria Técnica 12 grupos (dos niveles), 6,800 metros cuadrados;
- viii. Para Secundaria Técnica 18 grupos (tres niveles), 6,500 metros cuadrados;
- ix. Para Secundaria Técnica 12 grupos (con producción agropecuaria), 50,000 metros cuadrados;
- x. Para Telesecundaria 6 grupos (un nivel), 2,000 metros cuadrados;
- xi. Para Telesecundaria 6 grupos (con actividades agrícolas), 5,000 metros cuadrados;
- xii. Para Centro de Atención Múltiple Básico (80 alumnos) de 500 metros cuadrados;
- xiii. Para Centro de Atención Múltiple Laboral (240 alumnos) de 4,000 metros cuadrados

b). El *frente mínimo del terreno* será de 102 metros, para 12 grupos, 145 metros para 18 grupos, 100 metros para 18 grupos en 2 niveles y 65 metros para 18 grupos en 3 niveles.

c). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.15 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 15 por ciento del terreno;

d). El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 0.45 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 45 por ciento de la superficie del terreno;

e). El *radio de cobertura* no será mayor de 1,100 metros;

f). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;

g). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;

h). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;

i). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;

j). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y

k). El *modo de edificación* será semi-abierto.

IV.- **Educación Media Superior y Superior:**

a). La *superficie mínima del terreno de acuerdo a la norma del Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa (INIFED)*, será:

- i. Para Centro de Estudios de Bachillerato Tipo 350 (uno y dos niveles), 4,500 metros cuadrados;



- ii. Para Centro de Estudios de Bachillerato Tipo 750 (uno y dos niveles), 5,300 metros cuadrados;
 - iii. Para Colegio de Bachilleres Tipo 700 (uno y dos niveles), 5,400 metros cuadrados;
 - iv. Para Colegio de Bachilleres Tipo 1 200 (uno y dos niveles), 8,000 metros cuadrados;
 - v. Para Colegio de Bachilleres Tipo 2 000 (uno y dos niveles), 10,000 metros cuadrados;
 - vi. Para Preparatoria Federal por Cooperación T-720 (uno y dos niveles), 5,400 metros cuadrados;
 - vii. Para Preparatoria Federal por Cooperación T-1 200 (uno y dos niveles), 8,000 metros cuadrados;
 - viii. Para Preparatoria Federal por Cooperación T-2 000 (uno y dos niveles), 10,000 metros cuadrados;
 - ix. Para Bachillerato Pedagógico Modelo 350 (dos niveles), 3,000 metros cuadrados;
 - x. Para Bachillerato Pedagógico Modelo 750 (uno y dos niveles), 5,000 metros cuadrados;
 - xi. Para CETIS - CBTIS (1000 alumnos por turno), 10,000 metros cuadrados;
 - xii. Para CBTA (Área académica), 20,000 metros cuadrados;
 - xiii. Para CBTA (producción agropecuaria), 500,000 metros cuadrados;
 - xiv. Para CECYTE (1000 alumnos por turno), 10,000 metros cuadrados;
 - xv. Para CONALEP (CONALEP 400), 15,000 metros cuadrados;
 - xvi. Para CONALEP (CONALEP 2000), 20,000 metros cuadrados;
 - xvii. Para Institutos Tecnológicos (3,000 alumnos) de 200,000 metros cuadrados;
 - xviii. Para Universidades Tecnológicas (2,000 alumnos) de 150,000 metros cuadrados;
 - xix. Para Universidades Politécnicas (3,000 alumnos) de 200,000 metros cuadrados;
 - xx. Para CECAT - ICAT (240 alumnos) de 7,500 metros cuadrados
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.15 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 15 por ciento del terreno;
 - c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.45 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 45 por ciento de la superficie del terreno;
 - d). El *radio de cobertura* no será mayor de 2,100 metros;
 - e). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
 - f). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
 - g). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
 - h). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
 - i). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;
 - j). El *modo de edificación* será semi-abierto; y



- k). Por la extensión de superficie que se requiere, y su cobertura de tipo regional, este equipamiento no puede ocupar los predios de cesión generados por el aprovechamiento urbano del suelo. El H. Ayuntamiento deberá precisar su ubicación en los programas de desarrollo urbano, a fin de promover la expropiación por causa de utilidad pública de la superficie que se requiere en el momento en que se integre al desarrollo urbano la reserva en que se encuentre ubicado.

V.- **Bibliotecas:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será de 400 metros cuadrados, considerando para su dotación el equivalente a 0.04 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento del terreno;
- c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie del terreno;
- d). El *radio de cobertura* no será mayor de 1,500 metros;
- e). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- f). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- g). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- h). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- i). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y
- j). El *modo de edificación* será semi-abierto.

VI.- **Clínicas de consulta externa:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será de 760 metros cuadrados, considerando para su dotación el equivalente a 0.04 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.4 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 40 por ciento del terreno;
- c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie del terreno;
- d). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- e). El *radio de cobertura* no será mayor de 1,100 metros;
- f). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- g). La *restricción frontal* será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;



- h). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- i). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y
- j). El *modo de edificación* será semi-abierto.

VII.- **Guarderías infantiles:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será 640 metros cuadrados, considerando para su dotación el equivalente a 0.04 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;
- c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 60 por ciento de la superficie del terreno;
- d). El *radio de cobertura* no será mayor de 750 metros;
- e). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- f). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- g). La *restricción frontal* será de tres metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- h). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- i). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y
- j). El *modo de edificación* será semi-abierto.

VIII.- **Mercados:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será el equivalente a 0.17 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.5 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 50 por ciento del terreno;
- c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.75 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 75 por ciento de la superficie del terreno;
- d). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- e). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- f). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- g). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;



- h). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros; y
- i). El modo de edificación será cerrado.

IX.- **Auditorios:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será el equivalente a 0.05 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;
- c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 80 por ciento de la superficie del terreno;
- d). La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- e). Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- f). La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área ajardinada;
- g). La *restricción frontal* no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- h). La *restricción posterior* será de tres metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;
- i). El modo de edificación será cerrado; y
- j). Cumplir con las normas de diseño arquitectónico para este género, especificadas para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO.

Artículo 96. LINEAMIENTOS ZONAS DE EQUIPAMIENTO REGIONAL

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de Equipamiento Regional, tipo ER**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- Los *accesos* a estas zonas deberán ser directamente a través de arterias del sistema vial primario del centro de población.
- II.- Las características del *dimensionamiento* de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.
- III.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;
- IV.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie del terreno;
- V.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- VI.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;



- VII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;
- VIII.- Las *restricciones laterales* serán de cinco metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será totalmente ajardinada;
- IX.- La *restricción posterior* será de cinco metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;
- X.- En el Programa Parcial se deberán indicar las *áreas de restricción por razones de seguridad*, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones; y
- XI.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 97. LINEAMIENTOS ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES ABIERTOS

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de equipamiento de espacios verdes abiertos, tipo EV**, así como las construcciones de este tipo realizadas en otras zonas, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I.- Jardín vecinal:

- a). La *superficie mínima del terreno* será de 2,500 metros cuadrados, considerando para su dotación el equivalente a un metro cuadrado por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *radio de cobertura* no será mayor a la unidad vecinal a la que atiende;
- c). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del cinco por ciento del terreno; del resto del área el 35 por ciento será para áreas verdes, el 30 por ciento para áreas pavimentadas para descanso y el 30 por ciento para juegos infantiles;
- d). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.05 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al cinco por ciento de la superficie del terreno;
- e). La *altura máxima* de la edificación será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- f). Se deberá tener dentro del terreno un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO; y
- g). El modo de edificación será abierto.

II.- Parque de barrio:

- a). La *superficie mínima del terreno* será de 10,000 metros cuadrados, considerándose para su dotación el equivalente a un metro cuadrado por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *radio de cobertura* no será mayor de la unidad de barrio a la que atiende;
- c). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del cinco por ciento del terreno; del resto del área el 65 por ciento será para áreas verdes, y el 30 por ciento para áreas pavimentadas para descanso y actividades sociales;
- d). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.05 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al cinco por ciento de la superficie del terreno;
- e). La *altura máxima* de la edificación será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- f). Se deberá tener dentro del terreno un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO; y



g). El modo de edificación será abierto.

III.- **Plaza cívica:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será el equivalente a 0.15 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie edificable, tales como kioscos o similares, no deberá ocupar más del cinco por ciento del terreno; del resto del área el 20 por ciento será para áreas verdes, y el 75 por ciento para áreas pavimentadas para descanso, actividades sociales y cívicas;
- c). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.05 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al cinco por ciento de la superficie del terreno;
- d). La *altura máxima* de la edificación será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- e). Se deberá tener dentro del terreno un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO; y
- f). El modo de edificación será abierto.

IV.- **Centro Deportivo:**

- a). La *superficie mínima del terreno* será de 15,000 metros cuadrados, considerándose para su dotación el equivalente a 0.50 metros cuadrados por habitante, en función del número de habitantes de la zona habitacional a la que dará servicio;
- b). El *radio de cobertura* no será mayor de 1,200 metros;
- c). El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.05 y, consecuentemente, la superficie edificable, tales como graderías, vestidores o similares, no deberá ocupar más del cinco por ciento del terreno;
- d). El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.05 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al cinco por ciento de la superficie del terreno;
- e). La *altura máxima* de la edificación será de un piso completo;
- f). Se deberá tener dentro del terreno un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- g). El modo de edificación será abierto;
- h). Cumplir con las normas de diseño arquitectónico relativas a este género, especificadas para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO. y
- i). Por la extensión de superficie que se requiere, y su cobertura de tipo regional, este equipamiento no puede ocupar los predios de cesión generados por el aprovechamiento urbano del suelo. El H. Ayuntamiento deberá precisar su ubicación en los programas de desarrollo urbano, a fin de promover la expropiación por causa de utilidad pública de la superficie que se requiere en el momento en que se integre al desarrollo urbano la reserva en que se encuentre ubicado.

Artículo 98. LINEAMIENTOS ZONAS DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de Equipamiento Especial, tipo EE**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- Las características del *dimensionamiento* de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.



- II.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento del terreno;
- III.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 180 por ciento de la superficie del terreno;
- IV.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- V.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- VI.- La *restricción frontal* será de cinco metros;
- VII.- Las *restricciones laterales* serán de cinco metros en todas las colindancias laterales;
- VIII.- La *restricción posterior* será de cinco metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;
- IX.- En el caso de zonas de equipamiento especial para el paso de *ductos de sustancias peligrosas*, las restricciones serán las que marque la legislación vigente;
- X.- En el Programa Parcial se deberán indicar las *áreas de restricción por razones de seguridad*, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales; y
- XI.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 99. LINEAMIENTOS ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de Equipamiento de Infraestructura, tipo IN**, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- Las características del *dimensionamiento* de este tipo de instalaciones se establecerán en función de la índole de la infraestructura de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.
- II.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento del terreno;
- III.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie del terreno;
- IV.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que, en razón de su fisonomía, deban señalarse límites máximos y mínimos;
- V.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con la capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- VI.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 20 por ciento como área ajardinada;
- VII.- Las *restricciones laterales* serán de cinco metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será totalmente ajardinada;
- VIII.- La *restricción posterior* será de cinco metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberá tener una altura mayor a tres metros;
- IX.- En el Programa Parcial se deberán indicar las *áreas de restricción por razones de seguridad*, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales; y
- X.- El *modo de edificación* será abierto.



CAPÍTULO VI

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 100. OBJETIVO REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

La reglamentación de **zonas turísticas** tiene la finalidad de promover las siguientes acciones.

- I.- Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II.- Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área;
- III.- Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y
- IV.- Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tránsito pesado ocasionados por usos incompatibles.

Artículo 101. DESIGNACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

En los Programas Municipales o Regionales de Desarrollo Urbano, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente, debiendo en todos los casos ser congruentes con la clasificación de zonas establecida en el **Capítulo IV del Título Tercero de este Reglamento**.

Artículo 102. ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA

En los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, las zonas primarias previstas en el [artículo 31](#) para actividades turísticas, podrán incluir instalaciones hoteleras así como usos habitacionales, mixtos, comerciales y de servicios relacionados, los cuales se especificarán por separado en los Programas Parciales de Urbanización Programas de Integración Urbana, con la clasificación señalada en el [artículo 33 de este Reglamento](#).

Artículo 103. TIPOS DE ZONAS TURÍSTICAS

En los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, las zonas turísticas se integrarán por zonas turístico-hoteleras, cuya normatividad se describe en este capítulo, más otros tipos de zonas secundarias cuyos tipos y lineamientos correspondientes se tomarán de los capítulos establecidos para zonas habitacionales, mixtas y comerciales y de servicios.

Artículo 104. GRUPOS DE USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas turísticas son los que se indican en la siguiente tabla:

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
TH-1	Turismo Hotelera Densidad Mínima	Predominante	Alojamiento temporal mixto
TH-2	Turismo Hotelera Densidad Baja	Compatible	Alojamiento temporal restringido



		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Centros de diversión
		Condicionado	Recreación en espacios abiertos
TH-3	Turístico Hotelera Densidad Media	Predominante	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Alojamiento Temporal Restringido
		Compatible	Comercio y Servicios Básicos
		Compatible	Centros de Diversión
		Compatible	Centros Comerciales
		Condicionado	Recreación en Espacios Abiertos
		Condicionado	Vivienda unifamiliar
		Condicionado	Vivienda Plurifamiliar Horizontal
		Condicionado	Vivienda Plurifamiliar Vertical
TH-4	Turístico Hotelera Densidad Alta	Predominante	Predominante
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Comercio y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Recreación en espacios abierto
		Condicionado	Vivienda unifamiliar
		Condicionado	Vivienda Plurifamiliar Horizontal
		Condicionado	Vivienda Plurifamiliar Vertical

Artículo 105. LINEAMIENTOS ZONAS TURÍSTICO – HOTELERAS DE DENSIDAD MÍNIMA

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas turístico-hoteleras densidad mínima, tipo TH-1**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 15 cuartos por hectárea, entendiéndose por cuarto una unidad de alojamiento con una o dos camas y baño;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 10,000 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- III.- El *frente mínimo del lote* a la vía pública o a áreas comunes será de 70 metros lineales;
- IV.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.15 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 15 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.3 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 30 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- La *altura máxima* de las edificaciones será de 11 metros en edificaciones con techo plano, ó 14 metros a la cumbre en edificaciones con cubiertas inclinadas; en terrenos en pendiente la altura se determina a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el paramento edificado de mayor altura, hasta la cumbre del techo inclinado ó al pretil del techo plano;
- VII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;



- VIII.- La *restricción frontal* será de diez metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 80 por ciento como área ajardinada;
- IX.- Las *restricciones laterales* serán de cinco metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será totalmente ajardinada;
- X.- La *restricción posterior* será de 10 metros, en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a tres metros; y
- XI.- Cuando se autoricen en estas zonas usos habitacionales, se aplicarán para los lotes las normas de las **zonas HC Habitacional – Campestre** descritas en el [artículo 46, de este Reglamento](#).
- XII.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 106. LINEAMIENTOS ZONAS TURÍSTICO – HOTELERAS DE DENSIDAD BAJA

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas turístico-hoteleras densidad baja, tipo TH-2**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 30 cuartos por hectárea, entendiéndose por cuarto una unidad de alojamiento con una o dos camas y baño;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 7,500 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- III.- El *frente mínimo del lote* a la vía pública o a áreas comunes será de 50 metros lineales;
- IV.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.2 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 20 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 0.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 60 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- La *altura máxima* de las edificaciones será de 11 metros en edificaciones con techo plano, ó 14 metros en edificaciones con cubiertas inclinadas; en terrenos en pendiente la altura se determina a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el paramento edificado de mayor altura, hasta la cumbre del techo inclinado ó al pretil del techo plano;
- VII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC “B” PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- VIII.- La *restricción frontal* será de diez metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 80 por ciento como área ajardinada;
- IX.- Las *restricciones laterales* serán de cinco metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será totalmente ajardinada;
- X.- La *restricción posterior* será de 10 metros, en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a tres metros;
- XI.- Cuando se autoricen en estas zonas usos habitacionales, se aplicarán para los lotes las normas de las **zonas H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima** descritas en el [artículo 47 de este Reglamento](#).
- XII.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 107. LINEAMIENTOS ZONAS TURÍSTICO – HOTELERAS DE DENSIDAD MEDIA

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas turístico-hoteleras densidad media, tipo TH-3**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 60 cuartos por hectárea, entendiéndose por cuarto una unidad de alojamiento con una o dos camas y baño;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 5,000 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;



- III.- El *frente mínimo del lote* a la vía pública o a áreas comunes será de 40 metros lineales;
- IV.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.25 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 25 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.0 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 100 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que a juicio de la Dependencia Municipal deban señalarse límites máximos y mínimos, los que deberán especificarse dentro del Programa Parcial de Urbanización;
- VII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- VIII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 80 por ciento como área ajardinada;
- IX.- Las *restricciones laterales* serán de tres metros en todas las colindancias laterales, ésta superficie será totalmente ajardinada;
- X.- La *restricción posterior* será de 10 metros, en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a tres metros;
- XI.- Cuando se autoricen en estas zonas usos habitacionales, se aplicarán para los lotes las normas de las **zonas habitacional densidad baja H2 U, H2 H y H2 V** descritas en los [artículos 48, 53 y 57](#), de este Reglamento.
- XII.- El *modo de edificación* será abierto.

Artículo 108. LINEAMIENTOS ZONAS TURÍSTICO – HOTELERAS DE DENSIDAD ALTA

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas turístico-hoteleras densidad alta, tipo TH-4**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 100 cuartos por hectárea, entendiéndose por cuarto una unidad de alojamiento con una o dos camas y baño;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 3,000 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- III.- El *frente mínimo del lote* a la vía pública o a áreas comunes será de 30 metros lineales;
- IV.- El *coeficiente de ocupación del suelo* no será mayor de 0.3 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 30 por ciento de la superficie total del lote;
- V.- El *coeficiente de utilización del suelo* no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- La *altura máxima* de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, exceptuando aquellas zonas en que a juicio de la Dependencia Municipal, deban señalarse límites máximos y mínimos, los que deberán especificarse dentro del Programa Parcial de Urbanización;
- VII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima especificada en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO;
- VIII.- La *restricción frontal* será de cinco metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 70 por ciento como área ajardinada;
- IX.- Las *restricciones laterales* serán de tres metros en todas las colindancias laterales, ésta superficie será totalmente ajardinada;



- X.- La *restricción posterior* será de 10 metros, en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a tres metros;
- XI.- Cuando se autoricen en estas zonas usos habitacionales, se aplicarán para los lotes las normas de las **zonas habitacional densidad media H3 U, H3 H y H3 V** descritas en los [artículos 49, 54 y 58](#), de este Reglamento.
- XII.- El *modo de edificación* será abierto.

CAPÍTULO VII

ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Artículo 109. GENERALIDADES

Los tipos de zonas comprendidas dentro de la categoría de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en este Reglamento y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamientos concordantes con su carácter de medio rural. y son los siguientes:

- I.- **Aprovechamiento de recursos naturales:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los grupos que lo integran son los siguientes:
 - a). **Explotación forestal:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;
 - b). **Explotación piscícola:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas;
 - c). **Actividades extractivas:** las actividades destinadas a la extracción de insumos para la industria de la construcción o de las artesanías.
- II.- **Actividades agropecuarias:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Se integra por los siguientes grupos:
 - a). **Agropecuaria extensiva:** los dedicados a todo tipo de cultivos y pastizales;
 - b). **Establos y zahúrdas:** las instalaciones propias para el acopio y cría de ganado mayor y menor; y
 - c). **Granjas y huertos:** las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

La clasificación de los usos y destinos del suelo que se establece en este artículo, incluyendo una relación indicativa, no exhaustiva, de actividades o giros específicos, se sintetiza en el **Cuadro 3** que forma parte de este Reglamento.

Artículo 110. NORMAS APLICABLES

Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes competentes en la materia, además de las establecidas en este reglamento.

Artículo 111. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

En las zonas de aprovechamiento de los recursos naturales, los grupos de usos y destinos



permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

	Zona	Categoría	Grupos Permitidos
F	Forestal	Predominante	Explotación Forestal
		Compatible	Vivienda aislada
		Condicionado	Alojamiento Temporal Mixto
		Condicionado	Alojamiento temporal
P	Piscícola	Predominante	Explotación piscícola
		Compatible	Vivienda aislada
AE	Actividad Extractivas	Predominante	Actividades extractivas
		Compatible	Ninguno
AG	Agropecuaria	Predominante	Agropecuario extensivo
		Compatible	Establos y zahúrdas
		Compatible	Granjas y huertos
		Compatible	Vivienda aislada
GH	Granjas y Huertos	Condicionado	Alojamiento temporal restringido
		Predominante	Granjas y huertos
		Compatible	Establos y zahúrdas
		Compatible	Vivienda aislada
GH	Granjas y Huertos	Compatible	Recreación en espacios abierto

Artículo 112. OTROS USOS PERMITIDOS

Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales:

- I.- Usos de utilidad pública e interés social que deben emplazarse en el medio rural, los que según su finalidad se dividen en:
 - a). Usos relacionados con la explotación agraria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural; y
 - b). Usos de carácter industrial, extractivo y de manejo integral de residuos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en el medio.
- II.- Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural.
- III.- Usos de carácter dotacional y de infraestructura y servicios urbanos que requieren emplazarse en esta clase de suelo.
- IV.- Usos relacionados con los servicios a las vías de comunicación, como gasolineras, paradores, talleres mecánicos, comercio de abastecimiento etc.
- V.- Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural; y
- VI.- Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, centros de instrucción superior y granjas-escuela.



- VII.- Así mismo se permitirá la construcción de Bodegas y Oficinas para la operación del uso y actividad predominante.

Artículo 113. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

Para obtener la aprobación de la ubicación de alguna de las instalaciones señaladas en el artículo anterior, se deberá apoyar su factibilidad en el análisis de aptitud territorial previsto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o de Centro de Población, de los cuales se derivará su propio Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana según los procedimientos establecidos en la Ley.

A tal efecto, en la documentación requerida en dicha Ley se complementará con lo siguiente.

- I.- Resolución en materia de impacto ambiental, y en caso de almacenamiento o uso de sustancias peligrosas, la resolución en materia de riesgo ambiental, ambas expedidas por la autoridad ambiental competente de acuerdo a la legislación ambiental vigente;
- II.- Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, estacionamientos, abastecimiento de agua, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica; y
- III.- Otros que en cada caso concreto requiera fundadamente la Dirección de Obras Públicas ó la Dirección de Protección Ambiental municipales para dictaminar la solicitud.

Esta misma documentación complementaria se exigirá en la elaboración de programas parciales de urbanización para el desarrollo de usos habitacional campestre.

Artículo 114. LINEAMIENTOS APLICABLES PARA ZONAS DE GRANJAS Y HUERTOS

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las **zonas de granjas y huertos**, tipo **GH**, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I.- La *densidad máxima* será de 10 habitantes por hectárea, lo que representa 2 viviendas por hectárea. Esta densidad es indicativa quedando sujeta al cumplimiento de los demás lineamientos especificados en este reglamento;
- II.- La *superficie mínima del lote* será de 5,000 metros cuadrados, sin que pueda dividirse en fracciones menores;
- III.- El *frente mínimo del lote* a la vía pública o a áreas comunes será de 50 metros lineales;
- IV.- El *índice de edificación* será de 5,000 metros cuadrados por vivienda;
- V.- El *coeficiente de ocupación del suelo (COS)* no será mayor de 0.1 para la vivienda aislada y de 0.2 para otras instalaciones relacionadas directamente con el uso agropecuario, tales como establos, cobertizos de almacenamiento de granos e insumos y granjas avícolas; consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 10 y 20 por ciento de la superficie total del lote;
- VI.- El *coeficiente de utilización del suelo (CUS)* no deberá ser superior a 0.2 para la vivienda aislada y, por tanto, la superficie construida máxima, no excederá al 20 por ciento de la superficie total del lote. Para las instalaciones complementarias este coeficiente será de 1.4 metros cúbicos por cada metro cuadrado de terreno, aplicado sobre la superficie de desplante;
- VII.- La *altura máxima* de las edificaciones será la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII.- Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima para cinco automóviles;
- IX.- La *restricción frontal* será de diez metros, en esta superficie se deberá tener un mínimo del 90 por ciento como área ajardinada;



- X.- Las *restricciones laterales* serán de diez metros en todas las colindancias laterales, esta superficie será totalmente ajardinada;
- XI.- La *restricción posterior* será de diez metros; en esta superficie la construcción, incluyendo las bardas perimetrales no deberán tener una altura mayor a tres metros; y
- XII.- El modo de edificación será abierto.

TÍTULO SEXTO NORMAS PARA LA UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES AFECTAS AL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO I DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL

Artículo 115. DEFINICIONES

Para efectos de este Título, se debe entender por:

- I.- *Patrimonio arquitectónico*: bienes inmuebles que por sus características históricas o estéticas revisten relevancia para el Municipio de Centro.
- II.- *Monumento histórico-artístico*: aquel bien inmueble vinculado históricamente a la vida social, política, económica o cultural del Municipio, cuya existencia puede estar relacionada con una ciudad, poblado, o un sitio rural, que se hace memorable por su mérito excepcional y por su reconocido valor estético, siendo el objeto de protección particular del presente ordenamiento.
- III.- *Elementos patrimoniales*: objetos de valor histórico, artístico, científico o técnico que contribuye al fomento o al enriquecimiento de la cultura y que constituye una herencia espiritual o intelectual de la comunidad depositaria. Se consideran elementos patrimoniales:
 - a). Zona de monumentos característicos de una o varias épocas;
 - b). Edificios que tengan valor, ya sea de tipo documental, artístico o tradicional;
 - c). Detalles: Se considera patrimonio todos aquellos detalles que directa o indirectamente complementen al conjunto o al edificio;
 - d). Accesorios: Todos aquellos que complementen a los edificios y sean originales del edificio o representativos de alguna época específica; y
 - e). Todo aquel que reúna estas condiciones aún cuando no esté inventariado.
- IV.- *Catálogo*: documentación que contiene el registro sistematizado de objetos, bienes muebles o inmuebles en el que se describen sus características con fines determinados. En el catálogo de centros históricos se registran no sólo inmuebles de alto valor cultural, sino también aquellos que por su volumetría y tipología se consideran de valor ambiental, como pueden ser las plazas, los espacios públicos, el mobiliario urbano y los elementos del paisaje natural.
- V.- *Inventario de bienes culturales*: registro detallado de centros históricos y monumentos, que se lleva a cabo con el fin primordial de lograr el buen uso y la conservación de los mismos.



- VI.- *Intervención:* obra o acción de carácter técnico, legal o administrativo relacionada con la restauración, preservación, el aprovechamiento, rehabilitación o la conservación de un inmueble o de un centro histórico.
- VII.- *Conservar:* acción especializada de salvar, mantener, proteger, custodiar o cuidar su permanencia; se aplica a monumentos y bienes artísticos o históricos, así como a los centros urbanos que por sus características merecen ser considerados como centros históricos o monumentales.
- VIII.- *Preservar:* acción especializada que se realiza con los bienes muebles e inmuebles del patrimonio arquitectónico, con el fin de prevenir y evitar cualquier proceso deteriorante.
- IX.- *Protección:* efecto de las acciones preventivas establecidas para la conservación de un bien mueble e inmueble y que se expresan en el espíritu de este capítulo.
- X.- *Rehabilitación:* conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana, mediante obras de restauración de manera que pueda cumplir con determinadas funciones tanto económicas como sociales.
- XI.- *Relevancia cultural:* cualidad de bienes muebles e inmuebles que se determina atendiendo a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas, y para los inmuebles se considera además su contexto urbano.
- XII.- *Restauración:* conjunto de acciones y obras especializadas cuyo objetivo es reparar los elementos arquitectónicos o urbanos con valor histórico y artístico, los cuales han sido alterados o deteriorados. El criterio de la restauración se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.
- XIII.- *Valor artístico:* cualidades estéticas que poseen aquellas obras creadas por el hombre para expresar por medio de formas o imágenes alguna idea o sentimiento.
- XIV.- *Valor cultural:* cualidad que tienen las manifestaciones del hombre en relación con el desarrollo material de la sociedad y con sus características espirituales.
- XV.- *Valor histórico:* el que poseen aquéllas obras humanas y sitios naturales por estar vinculados a una etapa o acontecimiento de trascendencia en el desarrollo de una nación.
- XVI.- *Zona de protección:* el área tutelada por las leyes de la materia y sus reglamentos. Las zonas de protección pueden ser áreas rurales, urbanas o mixtas, quedando sujetas a acciones de tipo preventivo de carácter legal, técnico y administrativo, tendientes a evitar o detener el deterioro por agentes naturales o por el hombre, en su patrimonio cultural.
- XVII.- *INAH:* el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- XVIII.- *Monumentos histórico-artísticos:* los inmuebles, las fincas o edificios que revistan relevancia cultural para el Municipio, ya sean de arquitectura tradicional o vernácula o los construidos después del año 1900 destinados a:
 - a). Templos y sus anexos; arzobispados; obispados y casas curiales; seminarios; conventos; y cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación y enseñanza o práctica de un culto religioso; y
 - b). Los destinados al uso de las autoridades civiles y militares; a los fines asistenciales o benéficos; a la enseñanza o educación y las obras civiles relevantes de carácter privado.
- XIX.- *Zonas de monumentos histórico-artísticos:* todos aquellos asentamientos humanos o parte de ellos en zonas rurales incluyendo inmuebles, plazas, jardines, calles, puentes, acueductos, caminos y espacios abiertos incluyendo el soporte físico-natural en que están inscritos, que conservan una cantidad mayoritaria de elementos de valor histórico-artísticos relevantes para el Municipio, incluyendo la arquitectura tradicional o vernácula, o aquella cuyas influencias estilísticas sean identificables con el barroco, neoclásico, neogótico, eclecticismo del siglo XIX, art nouveau, art deco, neoindigenista, neoisláxico, regionalista, neocolonial, y primera etapa del



movimiento moderno, o alguna otra corriente estilística, siempre y cuando coexista de una manera armónica y coherente;

- XX.- *Bienes monumentos histórico-artísticos*: Los que revistan relevancia cultural para el Municipio.
- XXI.- *Arquitectura popular*: La expresión típica de la cultura propia de la región que los ha creado y constituyen bienes inalienables. Todos los monumentos de la arquitectura popular, incluyendo los conjuntos y los poblados, forman parte significativa del patrimonio cultural.

Artículo 116. CRITERIOS DE VALOR DE LOS EDIFICIOS

Para clasificar los edificios se tomarán en cuenta los siguientes criterios:

- I.- *Valor histórico*: Se consideran sujetos a valor histórico, todo edificio con una antigüedad superior a 50 años, o relacionado con algún acontecimiento histórico, para lo cual se clasificarán en la siguiente forma:
 - a). Arquitectura Prehispánica;
 - b). Arquitectura período Colonial (1550-1820);
 - c). Arquitectura período Post-independencia (1820-1875);
 - d). Arquitectura período Porfiriano (1875-1915);
 - e). Arquitectura período Post-revolucionario (1915-1950); y
 - f). Arquitectura Contemporánea (1950- a la fecha).
- II.- *Valor arquitectónico*: En función a sus valores espacio-estructurales. La arquitectura del área representa para su clasificación un grave problema, en términos generales no corresponde a estilos o tendencias definidos, sino que son mezcla o variante de muchos estilos, además de tener fuertes raíces culturales autóctonas populares (no académicas)
- III.- *Valor artístico*: En función a cierto valor artístico artesanal contenido en su diseño o construcción.
- IV.- *Valor tradicional*: En función a tradiciones populares, leyendas o valor emotivo social relacionado a su estructura, entra en esta categoría la arquitectura popular.
- V.- *Valor urbanístico*: El valor de un edificio o agrupamiento en función a su papel dentro del tejido urbano, ya sea como elemento de significación, punto focal o generador de carácter.
- VI.- Se consideran además ciertos criterios como valor documental o rareza.

Los efectos de la clasificación subsistirán aunque el inmueble cambie de propietario. La persona que enajene un inmueble, está obligada a hacer saber su situación legal al adquirente y tanto este como el enajenante darán aviso de la operación efectuada al H. Ayuntamiento, en el término de 15 días naturales.

Artículo 117. COMISIÓN PARA LA VALORACIÓN HISTÓRICA - CRÍTICA

Para lograr la homogeneidad de juicio se deberá confiar la valoración histórico-crítica a una Comisión de alto nivel y confiar la elaboración del plano de salvaguardia a técnicos calificados que trabajen en estrecha relación con la Dependencia Municipal, con los proyectistas del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o del Proyecto específico según sea el caso.

Artículo 118. DECLARATORIAS DE CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES

Toda declaratoria de clasificación de un inmueble se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad. En las resoluciones relativas a la clasificación de un inmueble como histórico o artístico, se expresarán con toda precisión su ubicación, superficie, linderos y trabajos de urgente realización. La Comisión indicará al propietario del inmueble las mejoras que a su juicio deben realizarse.

Dentro del término de 15 días naturales los propietarios afectados con las resoluciones del H. Ayuntamiento, podrán solicitar a este la modificación o revocación de sus acuerdos. Adjuntando las



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

pruebas de carácter pericial y técnico que justifiquen sus argumentos.

Se procurará también la conservación de los inmuebles y objetos que tengan valor histórico, pero que no ameriten ser declarados monumentos, en estos casos el H. Ayuntamiento por conducto de la misma Comisión, notificará al propietario que no podrá efectuar obra alguna sin el consentimiento de dicha dependencia municipal.

Artículo 119. CATEGORÍAS DE LOS EDIFICIOS

Para efectos de este Reglamento los edificios sujetos a conservación se subdividen en las siguientes categorías de acuerdo a su importancia:

- I.- **Categoría A:** los edificios de indiscutible valor, que además son elementos de significación máxima en el carácter urbano;
- II.- **Categoría B:** los edificios de indiscutible valor, aún cuando sean elementos menores;
- III.- **Categoría C:** los edificios que carecen de valor individual pero complementan algún monumento o forman un conjunto armónico; y
- IV.- **Categoría D:** los edificios antiguos que carecen de un alto valor individual y no forman ningún conjunto.

Artículo 120. PROHIBICIÓN DE DEMOLICIONES DE EDIFICIOS CATEGORÍAS “A” O “B”

Todo edificio catalogado como de *Categoría A* o *Categoría B*, no podrá ser demolido por ninguna causa. Corresponde al Ayuntamiento por conducto de la Dependencia Municipal, dictaminar sobre la negación o aprobación de demolición de cualquier edificio incluido dentro de las otras categorías señaladas en este capítulo.

Artículo 121. NIVELES DE INTERVENCIÓN

Se considerarán para la operación del presente Reglamento los siguientes niveles de intervención:

- I.- *Integración al conjunto:* se considerará en función a los siguientes criterios:
 - a). Volumetría, la cual se considerará en función de:
 - i. Altura máxima del inmueble;
 - ii. Altura al paño de la fachada;
 - iii. Longitud de la fachada; y
 - iv. Distancia a la que se remeterá cualquier construcción mayor a la del paño.
 - b). Carácter, el cual se considerará en función de:
 - i. Escala;
 - ii. Materiales y texturas;
 - iii. Paños;
 - iv. Ventanería;
 - v. Módulo; y
 - vi. Relación de vanos y macizos, es decir, proporción relativa de superficies de muros y ventanas.
- II.- Remodelación: este proceso consiste en una reestructuración del inmueble en la que puede haber cambios en su uso y en sus elementos físicos pero conservando el carácter arquitectónico y características que den identidad a determinada época histórica.
Puede incluir las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del bien inmueble;



- III.- **Rehabilitación:** Acción instrumental de la restauración dirigida a la recuperación del uso de un bien inmueble con valor patrimonial, mediante un conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana.
- IV.- **Restauración:** este proceso consiste en devolver al inmueble ciertos valores que perdió con el tiempo, reconstruyendo la estructura que tuvo. Tratando al máximo que los elementos anexados sean réplica o lo más parecido posible al original, y cuando estos se desconozcan, sustituyéndolos por otros que armonicen y manifiesten claramente su carácter de añadido, es decir, de no original.
- V.- **Conservación:** restauración preventiva, consistente en la ejecución de todos los trabajos necesarios para que no decaiga y se garantice la solidez estructural del inmueble durante su futuro. La conservación es una obligación de todos los propietarios de inmuebles.

Artículo 122. CRITERIOS DE RESTAURACIÓN

En el caso de restauración, se aceptan los siguientes criterios:

- I.- Restauración a su estado original cuando queden vestigios de cómo fue éste, o documentación gráfica sobre el estado original en una época determinada.
- II.- Restauración hipotética, cuando no sea posible saber el estado original se propone un diseño integrado a la construcción que respete a la estructura del edificio, las tipologías específicas.

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA INTERVENCIÓN EN INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL

Artículo 123. DICTAMEN TÉCNICO

Toda intervención que se realice en monumentos histórico-artísticos, deberá sujetarse a lo establecido en el dictamen técnico que sobre el particular haya emitido el **INAH**.

Los dictámenes técnicos a que se hace referencia en el párrafo anterior observarán lo dispuesto en las normas, criterios, cartas, declaraciones y convenciones que sobre conservación de monumentos ha emitido la *Organización de Naciones Unidas para la Educación y la Cultura* (UNESCO) y el *Comité Internacional de Sitios y Monumentos* (ICOMOS).

Artículo 124. AUTORIZACIÓN DEL INAH

Cualquier intervención llevada a cabo con la finalidad de conservar o restaurar, que se realice en monumentos histórico-artísticos sean muebles o inmuebles incluyendo los de propiedad privada, constituye una actividad especializada, se preferirá que dichos trabajos sean realizados por especialistas, mismos que deberán contar con la autorización correspondiente por parte del **INAH**, previo dictamen técnico, y dicha intervención deberán ejecutarla bajo los procedimientos que se les indique. En los casos que el **INAH** considere conveniente se solicitará al propietario o al responsable de las obras fianza a su favor por un monto que garantice la correcta ejecución de los trabajos.

Artículo 125. BIENES INMUEBLES COLINDANTES

Los propietarios de bienes inmuebles colindantes físicos o visuales a un monumento histórico-artístico que pretendan realizar obras en su finca que puedan afectar las características del bien protegido, deberán obtener el permiso correspondiente del **INAH**.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 126. ASESORÍA DEL INAH

Los propietarios o la dependencia municipal, solicitarán al **INAH**, proporcione asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes declarados como monumentos histórico-artísticos.

Artículo 127. OBRAS SIN AUTORIZACIÓN

Las obras de restauración y conservación en bienes declarados monumentos histórico-artísticos muebles o inmuebles, que se ejecuten sin la autorización correspondiente, o que violen lo aprobado, serán suspendidas por disposición del **INAH**, y en su caso, se procederá a su demolición, reparación, restauración o reconstrucción, según proceda, con cargo al propietario. Serán solidariamente responsables con el propietario, quien o quienes hayan ordenado o dirigido la ejecución. La Dependencia Municipal respectiva, podrá actuar en casos urgentes en auxilio del **INAH** para ordenar la suspensión de las obras.

Artículo 128. CONDICIONANTES PARA USOS O DESTINOS

El uso o destino que se asigne a los monumentos y las zonas de monumentos histórico-artísticos considerados en este Reglamento, deberá ser congruente con sus antecedentes y sus características artísticas e históricas, así como el funcionamiento que se le pretenda dar a través de la aplicación de instalaciones y servicios no altere ni deforme los valores de los monumentos.

Artículo 129. BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL MUNICIPIO

Los bienes inmuebles determinados por este Reglamento, propiedad del Municipio, deberán sujetarse a usos y destinos congruentes con su naturaleza histórica-artística. El **INAH** mediante asesoría y dictámenes técnicos velarán la observancia de esta disposición.

Todas las dependencias públicas del Municipio, que posean bienes inmuebles considerados dentro del patrimonio cultural histórico-artístico del Municipio, para llevar a cabo cualquier intervención en ellos, deberán obtener la autorización correspondiente por parte del **INAH**, el cual dictará las normas básicas y los procedimientos que se deben aplicar para el uso, conservación, preservación, restauración, reconstrucción y cualquier otra actividad necesaria para la debida protección de dichos bienes.

Artículo 130. ADECUACIÓN DE INMUEBLES A UNA FUNCIÓN ESPECÍFICA

En el caso de adecuar un edificio a una función diferente a la que originalmente le fue asignada, deberá tenerse especial cuidado en:

- I.- Respetar íntegramente la estructura asegurando su restauración y conservación; y
- II.- El contenido podrá ser cambiado de acuerdo a su función, pero siempre deberá estar formalmente integrado al conjunto.

Artículo 131. REMODELACIONES

En el caso de remodelación arquitectónica o urbana, deberá respetarse íntegramente las tipologías de construcción a todos los niveles y tender siempre una limpieza ambiental.

Artículo 132. ANUNCIOS EN ÁREAS Y EDIFICIOS PATRIMONIALES

En lo referente a anuncios para áreas y edificios patrimoniales, se aplicará la reglamentación municipal vigente, y además se deberá observar que los materiales usados en zonas y edificios patrimoniales deberán ser tradicionales, no aceptándose el uso de acrílicos, aluminio y otros materiales que no vayan de acuerdo a la tipología del inmueble, tampoco se aceptarán coloraciones fluorescentes o cualquier otra cosa que desarmonice con la imagen visual del edificio o del conjunto. En todos los casos se solicitará el visto bueno del **INAH**.



TÍTULO SÉPTIMO IMPACTO SOBRE EL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO I NORMAS DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AL AMBIENTE EN ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 133. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y su reglamento, así como con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto de acorde a su competencia.

El Director Responsable de Obra (DRO) y/o el Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (CDUA), deberán considerar lo establecido en el **Capítulo A.04 del las Normas Técnicas Complementarias**, tanto para los Proyectos Arquitectónicos como los de Diseño Urbano

Artículo 134. NIVELES MÁXIMOS DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL PERMITIDOS

En todas las zonas industriales la emisión de contaminantes a la atmósfera debe ser reducida y controlada, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico.

La emisión de gases, olores, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera que se generen por la fuente fija, no deberán exceder los niveles máximos permisibles de emisión e inmisión, por contaminantes y por fuentes de contaminación que se establezcan en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes. Cuando dichas emisiones contengan materiales o residuos peligrosos, se requerirá la aprobación de las autoridades Federales para su disposición final.

Artículo 135. CONTROL DE RESIDUOS PELIGROSOS Y RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL

El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identificarán y evaluarán mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes y las que posteriormente se expidan al respecto, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

Los residuos de manejo especial son competencia del Estado, estos residuos se identificarán y manejarán de acuerdo a la normatividad correspondiente.

Artículo 136. CONTROL DE AGUAS RESIDUALES

Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y su reglamento, Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, así como con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

El Director Responsable de Obra (DRO) y/o el Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (CDUA), deberán observar lo establecido en la **NTC A.04.02.01** del las Normas Técnicas



Complementarias

CAPÍTULO II

NORMAS DE CONTROL DE RUIDO Y VIBRACIÓN PARA ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 137. NIVELES DE PRESIÓN DE SONIDO MÁXIMOS PERMITIDOS

En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no deberá exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos designados para la banda octava que son fijados según lo indicado en la **NTC A.04.04.03**

Artículo 138. NIVELES DE SONIDO MÁXIMOS EN COLINDANCIAS CON ZONAS HABITACIONALES

Cuando una zona industrial colinde con una zona habitacional, en cualquier punto de la línea divisoria o dentro de la zona habitacional, los niveles de decibeles máximos permitidos en todas las bandas octavas deben sujetarse a lo indicado en la **NTC A.04.04.04**.

Artículo 139. SONIDOS PRODUCIDOS POR FUENTES MÓVILES

Los sonidos producidos por la operación de motores vehiculares u otras fuentes móviles, no se incluirán en la determinación de los niveles de decibeles máximos permitidos, siendo éstos regulados por el reglamento en la materia.

Artículo 140. CONTROL DE VIBRACIÓN EN ZONAS INDUSTRIALES

Para el propósito del control de vibración en zonas industriales, el Director Responsable de Obra (DRO) y los Especialistas Corresponsables, en sus diferentes especialidades, se sujetarán a lo establecido en la **NTC A.04.05**

CAPÍTULO III

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 141. GENERALIDADES

Los estudios de impacto ambiental de obras o actividades de competencia del municipio, podrán ser elaborados por los interesados o por cualquier persona física o jurídico colectiva que estén inscritos en el padrón de la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro.

Quienes elaboren los estudios deberán observar lo establecido en la Ley de General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y su reglamento en la materia, este Reglamento de Zonificación, las Normas Oficiales Mexicanas y los demás ordenamientos legales y reglamentarios aplicables. Asimismo, declararán, bajo protesta de decir verdad, que los resultados se obtuvieron a través de la aplicación de las mejores técnicas y metodologías comúnmente utilizadas por la comunidad científica del país y del uso de la mayor información disponible, y que las medidas de prevención y mitigación sugeridas son las más efectivas para atenuar los impactos ambientales.

La responsabilidad respecto del contenido del documento corresponderá al prestador de servicios



o, en su caso, a quien lo suscriba. Si se comprueba que en la elaboración de los documentos en cuestión la información es falsa, el responsable será sancionado de conformidad con el Capítulo IV del Título Sexto de de la Ley de General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, sin perjuicio de las sanciones que resulten de la aplicación de otras disposiciones jurídicas relacionadas.

Artículo 142. CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES O PROCESOS

Para los efectos de la elaboración de los estudios ambientales, se tomarán en cuenta las actividades o procesos de competencia municipal de acuerdo al impacto al medio ambiente que produzcan los establecimientos inmuebles o instalaciones de uso no habitacional, siendo estos según su naturaleza de bajo, mediano y alto impacto, en función de las características siguientes:

- I.- **ACTIVIDADES DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL**, son aquellos establecimientos inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que sus actividades o procesos:
 - a). No emite n al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas de ningún tipo.
 - b). No emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica ni lumínica.
 - c). Las descargas de agua residual que generen son resultado de actividades sanitarias o de limpieza de áreas que no requieran pre tratamiento antes de descargarse al sistema de drenaje sanitario municipal.
 - d). Los residuos sólidos y líquidos que generan son considerados no peligrosos de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana (NOM) y pueden ser depositados en los sitios autorizados para la disposición final de los residuos sólidos municipales. Estas actividades o procesos deberán de presentar para su evaluación ante la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Municipal el estudio del impacto ambiental, el cual deberá de contener como mínimo lo señalado en el [artículo 143](#), los responsables del estudio podrán ser prestadores de servicios que estén inscritos en el padrón de la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Municipal.
- II.- **ACTIVIDADES DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL**, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional cuyas actividades y/o procesos:
 - a). Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien para que sean percibidos en los predios colindantes.
 - b). Emiten olores, ruido, vibraciones, energía térmica y/o lumínica que no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites permisibles máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas o bien no son percibidos en los predios colindantes inmediatos.
 - c). Genera descargas de agua residual que requieren pre tratamiento físico para cumplir con los requerimientos establecidos por el Sistema de Agua y Saneamiento del Municipio de Centro.
 - d). Generan residuos sólidos, que incluyen domésticos y de oficina, así como aquellos generados dentro del proceso, pero no son clasificados como peligrosos de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana, quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos previa presentación del registro ante la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Municipal. Estas actividades deberán de presentar el impacto ambiental conteniendo como mínimo lo señalado en los números romanos I, II y III del [artículo 143](#) del presente Reglamento.
- III.- **ACTIVIDADES DE ALTO IMPACTO AMBIENTAL**, son aquellos establecimientos, inmuebles o instalaciones de uso no habitacional que por las omisiones o acciones que se den:
 - a). Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que se consideran contaminantes al ambiente y/o a la salud de acuerdo a las disposiciones de las Normas Oficiales Mexicanas,



reglamentos u ordenamientos legales ambientales y/o sanitarios y requieren establecer mecanismos para su control.

- b). Emiten al aire sustancias sólidas, líquidas o gaseosas que provocan olores irritantes, de tal manera que los equipos o sistemas de control de contaminación son insuficientes para evitar que sean percibidos en los predios colindantes.
- c). Emitan ruidos, vibraciones, energía térmica y lumínica que sobrepasen las Normas Oficiales Mexicanas y requieran establecer equipos o sistemas de control para no ser percibidos en los predios colindantes.
- d). Emiten descargas de agua residual que por su flujo y/o contenido de contaminantes requieren tratamientos para cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas y/o los estándares establecidos por el Sistema de Agua y Saneamiento del Municipio de Centro.
- e). Generen residuos sólidos y/o líquidos considerados como peligrosos de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana.
- f). Sean consideradas como riesgosas por la Legislación Estatal y/o Municipal de Protección Civil, estas actividades deberán de presentar el estudio de impacto ambiental el cual deberá de cumplir con el [artículo 143](#) del presente Reglamento.

Artículo 143. REQUISITOS PARA OBRAS NO HABITACIONALES

Los requisitos del estudio del impacto ambiental de obras o actividades de competencia municipal, para obtener las autorizaciones de proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras de uso no habitacional son las siguientes:

- I.- Establecer los datos del propietario (s) del inmueble, el expediente catastral los nombres y cédulas profesionales del Director Responsable de Obra y/o de los Especialistas Corresponsables, responsables del estudio, indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones, establecer el tipo de estudio según la clasificación de impacto ambiental del giro.
- II.- Describir el proyecto enumerando los procesos productivos de transformación y mantenimiento describiéndolos textualmente y en un diagrama cualitativo de bloques indicando los materiales y energía que se requerirá como materia prima así como los residuos que se generan.
- III.- Presentar los planos indicando:
 - a). Ubicación del predio o predios, indicando colindantes en un perímetro de 100 mts.
 - b). Áreas de proceso indicando maquinaria y equipos de producción, transformación y mantenimiento a utilizar.
 - c). Líneas de transporte y áreas de almacenamiento de materias primas, suministros de servicios como agua, energía, vapor, entre otros, así como residuos generados.
 - d). Compresores y plantas de abasto de energía.
 - e). Ubicación de medidas de seguridad evaluadas por Protección Civil Municipal.
 - f). Ubicación del arbolado existente indicando los que serán afectados por el proyecto.
 - g). Proyecto de forestación.
- IV.- Definir el sitio y tipo de publicidad que se pretenda instalar, el permiso para ésta dependerá de la legislación de publicidad municipal vigente.
- V.- Describir la maquinaria y equipo así como las actividades que se llevarán a cabo durante la construcción.
- VI.- Definir los tipos de impacto tanto positivos como negativos que se presentarán durante la etapa de construcción y durante las actividades productivas de transformación y/o mantenimiento.
- VII.- Definir las medidas de control y/o prevención que se aplicarán para mitigar los impactos negativos del proceso de construcción o durante las actividades productivas de transformación y/o mantenimiento.



VIII.- Presentar un apartado de conclusiones.

Artículo 144. REQUISITOS PARA OBRAS HABITACIONALES

Los requisitos del estudio de impacto ambiental para las autorizaciones de proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras de uso habitacional son los siguientes:

- I.- Establecer los datos del propietario (s) del inmueble, el expediente catastral, los nombres y cédulas profesionales del Director Responsable de Obra y/o de los Especialistas Corresponsables en su caso o personas con conocimiento en la materia y que aparezcan en el padrón de prestadores de servicios de la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Municipal. Indicando su domicilio para oír y recibir notificaciones.
- II.- Presentar planos del proyecto que incluyan:
 - a). Topografía
 - b). Delimitación del Polígono
 - c). Número de lotes y sus áreas, áreas de vialidad y municipales
 - d). Forestación actual y arbolado que será afectado
 - e). Indicar las cañadas y escurrimientos pluviales naturales
 - f). Sistema de drenaje pluvial y sanitario
 - g). Proyecto de forestación del área Municipal
- III.- Describir la maquinaria y equipo así como las actividades que se llevan a cabo durante la construcción.
- IV.- Definir los tipos del impacto tanto positivos como negativos que se presentarán durante la etapa de construcción.
- V.- Definir las medidas de control y/o prevención que se aplicarán para mitigar los impactos negativos del proceso de construcción.
- VI.- Presentar un apartado de conclusiones.

Artículo 145. CANCELACIÓN DE REGISTRO DE PRESTADORES DE SERVICIOS

La Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable Municipal podrá cancelar el registro de los prestadores de servicios que realicen estudios de impacto ambiental por cualquiera de las siguientes causas:

- I.- Por haber proporcionado información falsa o notoriamente incorrecta para su inscripción en el registro del padrón de prestadores de servicios.
- II.- Por incluir información falsa o incorrecta en los estudios o manifestaciones del impacto ambiental que realicen.
- III.- Por presentar de tal manera la información de las manifestaciones o de estudio de impacto ambiental que realicen, que se induzca a la autoridad competente a error o a incorrecta apreciación en la evaluación correspondiente.
- IV.- Por haber perdido la capacidad técnica que dio origen a su inscripción.

TÍTULO OCTAVO PREVENCIÓN DE SINIESTROS Y RIESGOS DE INCENDIO Y EXPLOSIÓN

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN Y MANEJO DE MATERIALES EN ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 146. CLASIFICACIÓN DE MATERIALES PARA FINES DE CONTROL DE INCENDIO Y EXPLOSIÓN

Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasifican de la siguiente manera:

- I.- *Clase I:* materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83° C ó superior;
- II.- *Clase II:* materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38° C y 83°C;
- III.- *Clase III:* materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 mm Hg; y
- IV.- *Clase IV:* materiales que se descomponen por detonación, incluidos los explosivos primarios como fulminantes o tetaren; los altos explosivos como TNT, RDX, HMX, PETN y el ácido pícrico, así como los propelentes y componentes de los mismos, tales como la nitrocelulosa, polvo negro y sus derivados; los pirotécnicos y cohetes como polvo de magnesio, clorato de potasio o nitrato de potasio; los explosivos detonantes como dinamita o nitroglicerina; los compuestos orgánicos inestables como acetilidos, tetrasoles u ozónidos; y los agentes oxidantes fuertes como ácido perclórico, percloratos, cloratos, cloritos o peróxido de hidrógeno en concentraciones mayores del 35 por ciento.

Artículo 147. DEFINICIONES PARA CLASIFICACIÓN DE MATERIALES

Las definiciones que se deberán tomar en cuenta a fin de ubicar los materiales dentro de una de las clases a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

- I.- *Incineración lenta:* la que se da en materiales que no se encienden o soportan una combustión activa durante 5 minutos ó una temperatura de 650 grados Celsius, es decir, no constituyen un combustible activo;
- II.- *Incineración moderada:* la que se da en materiales que se consumen lentamente y pueden contener pequeñas cantidades de algún producto con un mayor grado de combustibilidad;
- III.- *Incineración libre:* la que se da en materiales que por sí mismos constituyen combustibles activos;
- IV.- *Incineración intensa:* la que se da en materiales que se consumen con gran intensidad, encendiéndose a temperaturas de bajo nivel y generando una alta producción de calor;
- V.- *Inflamación o explosión:* la que se da en materiales que producen vapores o gases inflamables o explosivos bajo temperaturas normales del medio ambiente, y
- VI.- *Punto de inflamación:* la temperatura bajo la que un líquido expide vapores en concentración suficiente para formar una mezcla susceptible de inflamarse.



Artículo 148. MANEJO DE MATERIALES CLASE I

Los materiales o productos que clasifiquen para la **Clase I**, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

Artículo 149. MANEJO DE MATERIALES CLASE II

Los materiales o productos que clasifiquen para la **Clase II**, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones:

- I.- En las zonas tipo **I-1**:
 - a). Su utilización o manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles.
 - b). Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, ó en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios.
 - c). La cantidad de manejo de estos materiales estará limitada a lo establecido para las actividades de riesgo bajo del presente reglamento;
 - d). El almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales estará limitado a 12,500 litros de capacidad total y la capacidad máxima individual de cada contenedor será de 5,000 litros;
- II.- En las zonas tipo **I-2**:
 - a). Pueden ser manufacturados o utilizados con las limitaciones establecidas para las actividades de riesgo medio, y su almacenamiento estará limitado a 757,000 litros, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados.
 - b). Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios, ó del tipo I-1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I-1.
- III.- En las zonas tipo **I-3**:
 - a). Estos materiales o productos pueden ser manufacturados, utilizados y almacenados sin ninguna limitación.
 - b). Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios, ó del tipo I-1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción I, para las zonas I-1.

Artículo 150. MANEJO DE MATERIALES CLASE III

Los materiales o productos que clasifiquen para la **Clase III**, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones:

- IV.- En las zonas tipo **I-1**:
 - a). No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos, este manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles.
 - b). Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, ó en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios.
 - c). El almacenamiento de estos materiales o productos estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo de este reglamento.
 - d). Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase I.



V.- En las zonas tipo I-2:

- a). No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos.
- b). Su almacenamiento estará limitado a establecido para las actividades de riesgo medio en este reglamento, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados.
- c). Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase II.
- d). Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios, o del tipo I-1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I-1.

VI.- En las zonas tipo I-3:

- e). Estos materiales o productos pueden ser manufacturados, utilizados y almacenados sin ninguna limitación, exceptuando las siguientes previsiones:
- f). Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 120 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios, ó del tipo I-1, se aplicarán las restricciones establecidas en el inciso I de este artículo para las zonas I-1.
- g). Estos materiales o productos pueden ser manufacturados, utilizados y almacenados sin ninguna limitación.
- h). Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 90 metros o menos de los límites de una zona industrial tipo I-2, el almacenamiento estará limitado a 250,000 litros, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos ó en contenedores originalmente sellados.

Artículo 151. MANEJO DE MATERIALES CLASE IV

Los materiales o productos que clasifiquen para la **Clase IV**, no podrán ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Social, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

CAPÍTULO II

PLANTAS DISTRIBUIDORAS DE GAS L.P.

Artículo 152. LINEAMIENTOS PARA PLANTAS DISTRIBUIDORAS DE GAS L.P.

Las instalaciones de **Plantas distribuidoras de gas L.P.** estarán sujetas a lo establecido en el **Capítulo XVII del Título Noveno del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro**, se deberán localizar únicamente en las zonas industriales, y sujetarse a los límites de capacidad de almacenamiento establecidos en el **Capítulo B.16 de las NTC "B" PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO**;

TÍTULO NOVENO DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO

CAPÍTULO I DE LA URBANIZACIÓN; GENERALIDADES

Artículo 153. OBLIGATORIEDAD

Todo aprovechamiento urbano del suelo deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los programas de Desarrollo Urbano y la zonificación correspondiente al Centro de Población.

En los términos establecidos en los **artículos 95 y 96 de la Ley**, están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de ese ordenamiento las personas físicas o morales propietarias de predios o fincas, quienes se desempeñen como promoventes y sus respectivos Directores Responsables de Obra,, cuando pretendan realizar o realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad pública, privada o social.

Artículo 154. PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN Y SU PROYECTO EJECUTIVO

Para permitir la vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los Programas de Desarrollo Urbano, se establece como instrumento el Programa de Integración Urbana también conocido como Programa Parcial de Urbanización.

Para autorizar la ejecución de toda acción de urbanización, pública o privada, los promotores estarán obligados a elaborar el Programa Parcial de Urbanización en donde se definan en forma específica, para las zonas y predios afectados, los usos, destinos y normas de utilización.

Las actividades normadas por el presente Reglamento, sólo deberán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el Ayuntamiento, previa expedición del Programa de Integración Urbana o Programa Parcial de Urbanización y su Proyecto Ejecutivo de Urbanización que se requieran de acuerdo al sistema y modalidades de aprovechamiento que se aplique, y una vez que, en cada caso se hayan otorgado las garantías y verificado los pagos que establezcan Ley de Hacienda Municipal de Estado de Tabasco y del Código Fiscal del Estado de Tabasco, o se garantice el interés fiscal.

Artículo 155. PROGRAMAS PARCIALES DE URBANIZACIÓN, OBLIGATORIEDAD

Los Programa de Integración Urbana o Programas Parciales de Urbanización son los instrumentos ejecutivos para la realización de acciones de urbanización, cuya elaboración corresponde a los particulares.

Será obligatorio formular un Programa Parcial de Urbanización cuando implique.

- I.- Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas de reserva urbana ó en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes.
- II.- Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad o privada o social;
- III.- Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica del centro de población ó para una zona de crecimiento.
- IV.- Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- V.- Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 156. PROGRAMAS PARCIALES DE URBANIZACIÓN, DISPOSICIONES

Los Programas mencionados en el artículo anterior se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I.- Determinarán la zonificación secundaria ó específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar.
- II.- Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación.
- III.- Autorizarán la subdivisión o lotificación del predio o predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;
- IV.- Delimitarán e identificarán las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente ordenamiento.
- V.- En su caso, propondrán la permuta de las áreas de donación, con la finalidad de promover una mejor distribución de los espacios de uso común, del equipamiento urbano y los servicios públicos en el centro de población;
- VI.- Determinarán en forma específica las áreas de restricción; regularán y controlarán la urbanización y la edificación; y en general determinarán la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación.
- VII.- Integrarán las obras, acciones e inversiones con la estructura urbana del centro de población; y
- VIII.- En su caso, determinarán los predios que resultarán beneficiados o afectados, así como las obligaciones correspondientes a cargo de sus titulares, derivadas de obras de urbanización o edificación, para integrar la infraestructura o el equipamiento urbano del centro de población.

Artículo 157. INTEGRACIÓN AL CONTEXTO URBANO

Toda obra de urbanización y edificación deberá respetar y responder a los lineamientos de su respectivo Programa de Integración Urbana o Programa Parcial de Urbanización, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Los desarrollos turísticos, campestres y granjas que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Programa de Integración Urbana o Programa Parcial de Urbanización, conforme los lineamientos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano previsto en el **artículo 6 de la Ley**.

Artículo 158. CAUCES, ESCURRIMIENTOS Y CUERPOS DE AGUA

En el caso de las áreas y predios donde existan cauces, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua y se pretenda urbanizar, el Ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las afectaciones y zonas de protección necesarias para garantizar el funcionamiento adecuado del sistema hidráulico al que pertenezcan.

Estas áreas de dominio público no se considerarán para definir, en ningún concepto, las áreas de cesión para destinos que correspondan a la urbanización.

Las áreas de restricción que determine el Ayuntamiento colindantes a los cauces, podrán ser incorporadas al desarrollo urbano como Espacios Abiertos de carácter recreativo, pudiendo en este caso ser consideradas como áreas de cesión para destinos que correspondan a la urbanización

Artículo 159. REDES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER REGIONAL

El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier establecimiento de carácter regional, requerirá la elaboración de un Programa Parcial de Urbanización, aún cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 160. OBRAS DE URBANIZACIÓN

Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, en concordancia con lo establecido en el **artículo 97 de la Ley**, comprenden:

- I.- La división de un área o predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica, de acuerdo a su respectivo Programa Parcial de Urbanización;
- II.- La dotación de redes de infraestructura, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, instalaciones especiales y obras de infraestructura regional;
- III.- Los elementos de la vialidad, como el arroyo de las calles, ciclovías, banquetas, andadores, estacionamiento para vehículos, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones; y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;
- IV.- Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;
- V.- Los componentes del paisaje urbano, como arbolado, jardinería y mobiliario urbano, y
- VI.- Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

Artículo 161. OBRAS DE URBANIZACIÓN; CLASIFICACIÓN

Por su alcance las obras de urbanización se clasifican en:

- I.- **Obras de urbanización para la expansión urbana:** las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo rústico para aprovechamientos urbanos, implicando un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del mismo y su incorporación a la infraestructura municipal, y
- II.- **Obras de urbanización para la renovación urbana:** Las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en los centros de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá ratificar su incorporación a la infraestructura municipal.

Artículo 162. PROMOCIONES INMOBILIARIAS

Las promociones inmobiliarias que requieran de obras de urbanización y edificación simultáneas, podrán obtener del Ayuntamiento sus respectivas autorizaciones y licencias, siempre y cuando cuenten con el Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización para las áreas y predios donde se proyecte realizar dichas obras.

Artículo 163. RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS Y AUTORIZACIONES PROVISIONALES

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 98 de la Ley**, queda prohibido a los funcionarios que tengan a su cargo la recepción y revisión de expedientes relativos a obras de urbanización y edificación, bajo su estricta responsabilidad, recibir expedientes incompletos o solicitudes condicionadas, al cumplimiento de requisitos por parte de su promovente.

Queda igualmente prohibido expedir autorizaciones para urbanización o edificación con carácter de provisionales, condicionadas o especiales. Únicamente se exceptúan de esta prohibición la ejecución



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en casos de emergencia, conforme las disposiciones en materia de protección civil.

Artículo 164. INCORPORACIÓN DE TERRENOS AL SISTEMA MUNICIPAL

La incorporación de terrenos al sistema municipal que regula el presente Reglamento, se refiere a los procedimientos que declaran suelo urbanizado a los predios rústicos que integran la reserva urbana de un Centro de Población o los predios intraurbanos no incorporados para darles las funciones asignadas en el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

En relación con predios ubicados en zonas que forman parte del centro de población, cuyo Programa Parcial de Urbanización determine acciones de mejoramiento que requieren la ejecución de obras de renovación urbana, la incorporación de terrenos al sistema municipal, se refiere al procedimiento que permite asignar al suelo urbanizado, nuevas modalidades o intensidades para su utilización.

Artículo 165. ÁREAS DE CESIÓN EN APROVECHAMIENTOS URBANOS

Para acordar la incorporación de terrenos al sistema municipal, todo aprovechamiento urbano de suelo deberá respetar las áreas de cesión para destinos establecidas en su Programa Parcial, acatando las normas de zonificación.

Artículo 166. ÁREAS DE CESIÓN EN ZONAS INCORPORADAS

Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones de los reglamentos de zonificación.

Artículo 167. INCORPORACIÓN AL SISTEMA MUNICIPAL; REQUISITOS

Para acordar o ratificar la incorporación al sistema municipal de un predio, se requiere que se hayan:

- I.- Ejecutado las obras y cumplido con los requisitos establecidos en el Programa Parcial de Urbanización;
- II.- Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos, y
- III.- Realizado los pagos que determinen las Leyes Hacendarias y de Ingresos Municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

Artículo 168. INTEGRACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL

La integración de las áreas de cesión para destinos al Patrimonio Municipal se realizará a título gratuito, mediante escritura pública otorgada por el promotor de la obra, la cual quedará inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio

CAPÍTULO II

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 169. GENERALIDADES

De conformidad con lo dispuesto en el **párrafo XI índices e) y h) del artículo 68 de la Ley**, en este capítulo se establecen:



- I.- La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas; y
- II.- Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos, requeridas en cada tipo de zona.

Artículo 170. CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS PÚBLICAS EN CENTROS DE POBLACIÓN

Las áreas públicas en las zonas que integran los centros de población se clasifican en:

- I.- **Cesiones para destinos:** las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los *espacios abiertos*, y las relativas al *equipamiento urbano*; las cuales se describen en el [artículo 173](#); y
- II.- **Cesiones para la vialidad y servicios públicos:** las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso para infraestructuras, así como las áreas necesarias para sus instalaciones, las cuáles se sujetarán a las disposiciones legales vigentes; éstas cesiones no deberán ser contabilizadas dentro del cálculo del área de cesión que por reglamento le corresponda al desarrollo que se pretenda.

Artículo 171. OBLIGATORIEDAD DE OTORGAR ÁREAS DE CESIÓN

Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan como finalidad la transformación de suelo rural a urbano así como los que se pretendan efectuar al asignar usos a baldíos interurbanos que no cuenten con incorporación municipal, realizada en cualquier de los tipos de zonas señaladas en los [artículos 32 y 33 de este Reglamento](#), exceptuando las siguientes zonas: forestales (F), piscícolas (P), minero-metalúrgicas (M), de actividades extractivas (AE), de equipamiento institucional (EI), de equipamiento regional (ER), de espacios verdes abiertos (EV), de equipamiento especial (EE) y de equipamiento de infraestructura (IN).

Artículo 172. INALIENABILIDAD E IMPRESCRIPTIBILIDAD DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

Las áreas de cesión para destinos, o cesiones, así como las vías públicas e instalaciones para servicios públicos en todos los centros de población serán de dominio público, por lo que al término de todo aprovechamiento urbano que generó cualquier obra de urbanización para la expansión o la renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienables e imprescriptibles que dichos bienes tendrán en lo sucesivo.

Transcurridos los diez días hábiles a que se refiere el [artículo 276 de este Reglamento](#), el urbanizador o promotor deberá escriturar ante Notario Público, las áreas de cesión al Ayuntamiento, en un término que no excederá de treinta días hábiles.

El incumplimiento a tal deber, será sancionado por la dependencia municipal competente, con multa de cuatrocientos días de salario mínimo, vigentes en la zona económica de la ciudad de Villahermosa, sanción que se duplicará por cada treinta días transcurridos, sin realizarse la escrituración.

Artículo 173. CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

Las áreas de cesión para destinos, se caracterizan por la naturaleza de los servicios que se presten en ellas y por el radio de influencia de los mismos, dividiéndose en:

- I.- Cesiones vecinales, en zonas habitacionales o mixtas;
- II.- Cesiones de barrio, en zonas habitacionales o mixtas;
- III.- Cesiones en zonas comerciales y de servicios regionales;
- IV.- Cesiones en zonas de servicios a la industria y al comercio; y
- V.- Cesiones en zonas industriales;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 174. CESIONES VECINALES O DE BARRIO

Las *cesiones vecinales o de barrio*, son las que comprenden las áreas públicas necesarias para el desempeño de las actividades de servicio a las zonas habitacionales o mixtas donde se generan, con una alta frecuencia de utilización y que, complementadas con otros servicios y equipamientos urbanos, generan, según el caso, los centros vecinales o los centros de barrio.

Artículo 175. CESIONES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Las *cesiones en zonas comerciales y de servicios*, son las que comprenden las áreas públicas necesarias para el desempeño de las actividades de servicio para amplias áreas del centro de población o para un sector o distrito urbano, permitiendo alojar equipamientos institucionales, teniendo como más conveniente ubicación el estar comprendidas en los subcentros urbanos.

Artículo 176. CESIONES EN ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO

Las *cesiones en zonas para servicios a la industria y al comercio*, son las que comprenden las áreas públicas de equipamiento urbano, servicio y amortiguamiento, contenidas en las zonas con actividades de abasto, almacenamiento y talleres de servicio y ventas especializadas, que teniendo un alcance que rebasa al propio centro de población, su ubicación debe estar próxima a la industria y accesible a salidas carreteras.

Artículo 177. CESIONES EN ZONAS INDUSTRIALES

Las cesiones en zonas industriales, son las que comprenden las áreas necesarias, que sirvan para establecer equipamiento propio para la zona, así como servir de amortiguamiento con otros tipos de zonas.

Artículo 178. FORMA DE UTILIZACIÓN DE LAS CESIONES

Las cesiones, por sus características físicas y sus fines públicos específicos podrán utilizarse de dos maneras:

- I.- **Espacios abiertos:** comprenden aquellas áreas con acceso al público para ser utilizadas como tales, por lo que no debe edificarse en ellas más que las instalaciones mínimas necesarias; y, por su actividad y radio de influencia se clasifican de la siguiente forma:
 - a). Parque urbano:
 - A1- Vecinal;
 - A2- De barrio;
 - A3- Distrital o de Subcentro;
 - b). Otros espacios abiertos:
 - B1- Jardín; y
 - B2- Plazoleta.

No se consideran como espacios abiertos las áreas ajardinadas propias de la vialidad como camellones, glorietas y jardines en banqueta.
- II.- **Edificios de equipamiento:** todo tipo de edificaciones necesarios para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados; por su actividad y radio de influencia se clasifican en:
 - a). Equipamiento escolar:
 - A1- Jardín de niños;
 - A2- CENDI
 - A3- Primaria;
 - A4- Secundaria;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- A5- Preparatoria;
- A6- Escuela para capacitación para el trabajo;
- b). Equipamiento cultural:
 - B1- Biblioteca;
 - B2- Centro social;
 - B3- Sala de reuniones;
 - B4- Auditorio;
- c). Equipamiento para la salud:
 - C1- Unidad médica de primer contacto;
 - C2- Clínica;
 - C6- Unidad de urgencias;
- d). Equipamiento para la asistencia social:
 - D1- Casa cuna;
 - D2- Guardería infantil;
 - D4- Centro de integración juvenil;
 - D6- Hogar de ancianos;
- e). Equipamiento para el comercio:
 - E1- Mercado público;
 - E2- Tianguis;
- f). Equipamiento para la comunicación:
 - F1- Oficina de correos;
 - F2- Administración de correos;
 - F3- Oficina de telégrafos;
 - F4- Administración de telégrafos;
- g). Equipamiento para el transporte:
 - G1- Estación de autobuses urbanos;
 - G2- Estación de taxis;
- h). Equipamiento deportivo:
 - H1- Cancha deportiva;
 - H2- Centro deportivo;
 - H3- Unidad deportiva;
- i). Equipamiento para los servicios urbanos:
 - I1- Delegación de policía;
 - I2- Comandancia de policía;
 - I3- Estación de bomberos;
- j). Equipamiento para la administración pública:
 - J1- Agencia municipal; y
 - J2- Delegación municipal.

Artículo 179. DETERMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

Se entiende para fines de este reglamento como área vendible, aquella resultante de la urbanización en la cuál es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar los destinos de vialidad, equipamiento y obras de infraestructura.



La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los siguientes términos:

- I.- En las **zonas de granjas y huertos**, tipo *GH*, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **cinco por ciento** de la superficie bruta de la zona a desarrollar; la cual podrá servir como franjas de amortiguamiento con otro tipo de zonas, dichas franjas, invariablemente deberán de ser utilizadas como espacios verdes y abiertos.
- II.- En las **zonas habitacional campestre**, tipo *H1*, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **diez por ciento** de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.
- III.- En las **zonas turístico hoteleras**, tipo *TH*, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **diez por ciento** de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.
- IV.- En las **zonas de uso mixto**, tipos *Mx*, la cesión al ayuntamiento se calcula aplicando el porcentaje correspondiente de cada una de los usos que la conformen, destinándose a los mismos fines señalados para cada uno de ellos; del total del área se cesión, se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- V.- En las **zonas comerciales y de servicios**, tipo *Cx*, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **quince por ciento** de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- VI.- En las **zonas de servicios a la industria y al comercio**, tipo *S*, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **quince por ciento** de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- VII.- En las **zonas industriales**, tipo *I*, la cesión al ayuntamiento comprenderá el **quince por ciento** de la superficie vendible de la zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento como mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- VIII.- Cuando se promuevan acciones urbanísticas, bajo la modalidad **Industrial jardín** (*I-J*), la cesión al ayuntamiento comprenderá el **cinco por ciento** de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar, la cual se destinará necesariamente el tres por ciento para áreas verdes y el dos por ciento restante para equipamiento institucional.
- IX.- En las **zonas de Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Baja y Media** *DE-1* y *DE-2*, la cesión para el ayuntamiento comprenderá el **quince por ciento** de la superficie vendible de la zona a desarrollar, del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Artículo 180. PREDIOS INTRAURBANOS NO INCORPORADOS Y ZONAS HABITACIONALES DE ALTA DENSIDAD

En todas las zonas primarias a las que hace referencia el [artículo 32 de este Reglamento](#), las áreas de cesión para destinos deberán distribuirse de manera equitativa y armónica, de acuerdo a lo estipulado en su respectivo programa parcial de urbanización.

No se aplicará el contenido del [artículo 252 del presente Reglamento](#), referente a los predios interurbanos no incorporados, en las zonas habitacionales de alta densidad, tipos *H4-U*, *H4-H*, *H4-V* y *H5-V*; en las cuales las áreas de cesión para destinos deberán proveerse necesariamente en la propia



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

urbanización.

Artículo 181. USO PROVISIONAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA EQUIPAMIENTO URBANO

Las áreas de cesión se utilizarán en la proporción que establece el presente Reglamento y de la manera como lo señale el Programa Parcial de Urbanización de la zona donde se encuentren; de éstas, las destinadas para equipamiento urbano se utilizarán como áreas verdes o espacios abiertos en tanto estos no se construyan, cuyo mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o asociación de colonos correspondiente.

Artículo 182. ÁREAS DE CESIÓN.

En las zonas habitacionales, las áreas de cesión se utilizarán exclusivamente para los fines de las mismas, que se refieren a aspectos de carácter vecinal o de barrio; y en las demás zonas, también podrán contener equipamiento para fines más generales, de carácter distrital o urbano general, cuando así lo estipule el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

Artículo 183. ÁREAS DE CESIÓN PARA EXPANSIÓN Y PARA RENOVACIÓN URBANA

Las cesiones para destinos se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

- I.- **En áreas de expansión urbana**, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.
- II.- **En áreas de renovación urbana**, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretendan modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento urbano existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

Artículo 184. URBANIZACIÓN POR ETAPAS; ÁREAS DE CESIÓN

En las obras de urbanización que se realicen por etapas, como se señala en el [artículo 238 del presente Reglamento](#), se deberá garantizar que las cesiones para destinos permitan dotar de todos sus servicios a las áreas urbanizadas, independientemente del tiempo en que se realicen.

Artículo 185. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN EN ÁREAS DE CESIÓN

Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual la zona en cuestión no podrá obtener la incorporación municipal.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener estas áreas son las siguientes: redes de agua potable y alcantarillado sanitario, sistema de desagüe pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos, y dispositivos de control vial como señalización; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes señaladas en este reglamento, especialmente a lo indicado en el **Capítulo III de este Título** relativo a las características de las obras mínimas de urbanización.

Artículo 186. OBRAS MÍNIMAS DE EDIFICACIÓN EN ÁREAS DE CESIÓN

Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el **Capítulo III del presente Título denominado “Obras Mínimas de Urbanización”**, así como el **Título Decimocuarto denominado “Normas de Diseño Arquitectónico”**



de este Reglamento. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I.- Las dedicadas a **espacios abiertos o áreas verdes**, que deberán contar con las obras de arbolado, jardinería, pisos, edificación y mobiliario urbano. Dichas obras serán con cargo a quien realice el aprovechamiento urbano, a satisfacción de la autoridad municipal.
- II.- Las dedicadas a **equipamiento escolar**, que deberán contar con las instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.
- III.- Las dedicadas a la **organización y administración vecinal** o de los usuarios de la zona, tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos o usuarios y otras, que deberán contar con la edificación e instalaciones propias para esos efectos. Dichas obras estarán a cargo de los vecinos mediante el procedimiento de acciones por colaboración, previsto en la *Ley*, a satisfacción de la autoridad municipal.

Artículo 187. APLICACIÓN DEL VALOR SUSTITUTIVO

Para los casos previstos por el [artículo 252 del presente Reglamento](#), se podrán sustituir las obras de edificación mínimas a que hace mención el artículo anterior en su fracción I, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería a la construcción, a valores de mercado ratificados, cuando fuere necesario, por uno o más peritos reconocidos y aceptados por el ayuntamiento. Estos recursos se aplicarán en la construcción de equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o zona donde se localice el predio.

CAPÍTULO III OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 188. OBRAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN; GENERALIDADES

Todo aprovechamiento del suelo, que lo transforme de rural a urbano o reasigne usos o intensidades en acciones de renovación urbana, que se pretenda realizar, deberá clasificarse con alguno de los tipos de zonas básicos enunciados en el **Capítulo I del Título Cuarto** de este Reglamento y cumplir con la normatividad referente al tipo de zona específico, así como ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en este capítulo.

Artículo 189. PAVIMENTOS Y BANQUETAS; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES

Como disposiciones generales en materia de **obras mínimas para pavimentos y banquetas** se aplicarán las siguientes:

- I.- Los pavimentos de la red vial, según su jerarquía que se establece en el **Capítulo I del Título Decimosexto** de este reglamento, serán como mínimo:
 - a). Las vías de acceso controlado deberán ser de concreto hidráulico o asfáltico;
 - b). Las vías principales y arterias colectoras podrán ser de concreto asfáltico, concreto hidráulico, adoquín o similar, con guarniciones de concreto que proporcionen seguridad al peatón en la banqueta. En los casos autorizados por el ayuntamiento, las arterias colectoras podrán ser de empedrado con huellas de rodamiento en concreto hidráulico,
 - c). Las calles de distribución y locales el terminado mínimo a exigir serán de empedrado o adoquín, exceptuando lo señalado en los siguientes incisos;
 - d). Para los desarrollos habitacionales de enfoque turístico ecológico o campestres y granjas y huertos; podrán ser de terracería revestida con grava, con la debida canalización de las



aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado; y

- e). Para los aprovechamientos urbanos de urbanización progresiva, serán en su etapa inicial a base de conformación de la vía pública a nivel de subrasante.

II.- Las aceras estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:

- a). En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el inciso c, la banquetas podrán ser de concreto, adoquín, piedra laja, loseta antiderrapante, tabique de barro prensado, o similar, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el [artículo 320](#) de este Reglamento; y
- b). Todo tipo de vialidad deberá contener arbolado en aceras y camellones
- c). Para los desarrollos habitacionales de enfoque turístico ecológico o campestres y granjas y huertos; podrán permanecer estas áreas en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifique, o tratarse a base de cubre pisos y jardinería inducida; la franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a un metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.
- d). El espacio que se destine a las banquetas no podrá ser invadido o limitado por obstáculos e instalaciones de ningún tipo, por lo que en caso de instalar transformadores de pedestal y/o sumergibles, o cualquier otro elemento, deberá preverse en el proyecto, la superficie entre lotes donde se alojará dicho elemento.

Artículo 190. ZONAS DE GRANJAS Y HUERTOS; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas de granjas y huertos**, tipo **GH**, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias;
- II.- Las aguas residuales de origen doméstico podrán disponerse en fosas sépticas, conforme a especificaciones del organismo responsable del servicio de agua potable y alcantarillado;
- III.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;

Artículo 191. ZONAS HABITACIONAL CAMPESTRES; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas habitacional campestres**, tipo **H1**, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias;
- II.- Las aguas residuales de origen doméstico podrán disponerse en fosas sépticas conforme a especificaciones del organismo responsable del servicio de agua potable y alcantarillado. En los casos en que la densidad de población o el tipo de suelo no lo permitan, deberá dotarse de red de alcantarillado sanitario y planta de tratamiento.
- III.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- IV.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- V.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- VI.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 192. ZONAS TURÍSTICO HOTELERAS DENSIDAD MÍNIMA Y BAJA; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas turístico hoteleras densidad mínima TH-1 y densidad baja, tipo TH-2**, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, en los casos que el organismo operador del sistema no cuente con capacidad de recepción;
- V.- Red de electrificación con instalación subterránea;
- VI.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VII.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación subterránea y acometida domiciliaria;
- VIII.- Válvulas contra incendio en la red de agua potable;
- IX.- Red de riego utilizando agua tratada, en los casos en que se disponga de planta de tratamiento, instalación oculta, sistema programable de riego, almacenamiento y alimentación por separado de la red de agua potable;
- X.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- XI.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 193. ZONAS TURÍSTICO HOTELERAS DENSIDAD MEDIA Y ALTA; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas turístico hoteleras de densidad media, tipo TH-3; y turístico hoteleras de densidad alta, tipo TH-4**, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, en los casos en que el organismo operador no cuente con capacidad de recepción;
- V.- Red de electrificación con instalación subterránea;
- VI.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VII.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación subterránea y acometida domiciliaria;
- VIII.- Válvulas contra incendio en la red de agua potable;
- IX.- Red de riego utilizando agua tratada, instalación oculta, sistema programable de riego, almacenamiento y alimentación por separado de la red de agua potable, en los casos previstos en el **inciso IV de este artículo**, que cuenten con planta de tratamiento;
- X.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- XI.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

Artículo 194. ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD BAJA; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas habitacional unifamiliar densidad baja, H2-U; habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja, H2-H; y habitacional plurifamiliar vertical densidad baja, H2-V**; las obras mínimas de urbanización son las que se enuncian a continuación:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación subterránea;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación subterránea y acometida domiciliaria;
- VII.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- VIII.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 195. ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD MEDIA; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas habitacional unifamiliar densidad media, H3-U; habitacional plurifamiliar horizontal densidad media, H3-H; y habitacional plurifamiliar vertical densidad media, H3-V;** las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación subterránea;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación subterránea y acometida domiciliaria;
- VII.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- VIII.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 196. ZONAS HABITACIONALES DENSIDAD ALTA Y DENSIDAD MÁXIMA; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas habitacional unifamiliar densidad alta, H4-U; habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, H4-H; habitacional plurifamiliar vertical densidad alta, H4-V y habitacional plurifamiliar vertical densidad máxima, H5-V;** las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación híbrida; sólo en desarrollos para vivienda popular ubicados fuera del Perímetro de Infraestructura Urbana Tipo 1, el Ayuntamiento podrá autorizar la instalación aérea.
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación híbrida y acometida domiciliaria;
- VII.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y



- VIII.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 197. ZONAS COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas comercial y de servicios de barrio, tipos CB-1, CB-2, CB-3; y corredor comercial y de servicios de distrito, tipos CD-1, CD-2, CD-3, CD-4**; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación híbrida y acometida domiciliaria;
- VII.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- VIII.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 198. ZONAS COMERCIAL Y DE SERVICIOS CENTRAL O REGIONAL; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para los siguientes tipos de **zonas comercial y de servicios central, tipos CC-1 a CC-5; y comercial y de servicios regionales, tipo CR**; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación híbrida y acometida domiciliaria;
- VII.- Red contra incendios por separado de la red de agua potable, con reserva para tal efecto y equipo de emergencia (sub-estaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier momento el gasto de agua para sofocar el siniestro;
- VIII.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales; y
- IX.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Artículo 199. ZONAS DE SERVICIOS Y ZONAS INDUSTRIALES; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S; industria ligera y de riesgo bajo, I-1; industria media y de riesgo medio, I-2; e industria pesada y de riesgo alto, I-3**; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- IV.- Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias, de acuerdo a normas de las autoridades sanitarias, incluyendo sistemas de almacenamiento, equipos de bombeo, plantas de emergencia y demás accesorios, exceptuando las zonas dedicadas exclusivamente a bodegas y almacenes;
- V.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- VI.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VII.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación híbrida y acometida domiciliaria;
- VIII.- Red contra incendios por separado de la red de agua potable, con reserva para tal efecto y equipo de emergencia (sub-estaciones, equipo mecánico, etc.) que garanticen en cualquier momento el gasto de agua para sofocar el siniestro;
- IX.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- X.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

Artículo 200. ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL Y REGIONAL; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas de equipamiento institucional, EI; y equipamiento regional, ER**; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Sistema de canalización completo para red de comunicación alámbrica que soporte al menos el servicio telefónico con instalación híbrida y acometida domiciliaria;
- VII.- Señalamiento, incluyendo placas de nomenclatura, en vialidades vehiculares y peatonales;
- VIII.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

Artículo 201. ZONAS DE ESPACIOS VERDES; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas de espacios verdes, EV**, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:

- I.- Red de abastecimiento de agua potable acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de parques y jardines del Municipio de Centro;
- II.- Red de alcantarillado sanitario;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Arbolado y jardinería.

Artículo 202. ZONAS DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Para las **zonas de equipamiento especial, EE**, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las que se enuncian a continuación:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- Red de abastecimiento de agua potable con tomas domiciliarias;
- II.- Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III.- Sistema de desalojo de aguas pluviales;
- IV.- Red de electrificación con instalación de acuerdo a especificaciones de CFE;
- V.- Red de alumbrado público de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro;
- VI.- Arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

Artículo 203. ZONAS DE USO MIXTO; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Las **zonas de uso mixto, tipos MB-1 a MB-3; MD-1 a MD-4; y MC-1 a MC-4;** deberán ejecutar como mínimo el mismo tipo de obras de urbanización que las requeridas por la zona habitacional en la cual se encuentran insertadas.

Artículo 204. LINEAMIENTOS GENERALES PARA TODAS LAS ZONAS

Todas las zonas enunciadas en los artículos anteriores deberán observar los siguientes lineamientos:

- I.- Cuando la compañía que presta el servicio telefónico decida introducir su red simultáneamente a la urbanización, la licencia de urbanización cubrirá la totalidad de los trabajos. Cuando ésta decida iniciarlos una vez recibida esta urbanización por el municipio, deberá tramitar ante el ayuntamiento la licencia respectiva y cubrir los derechos por la misma;
- II.- Cuando se realicen instalaciones especiales, tales como televisión por cable, gas o similares, éstas deberán ejecutarse en instalaciones subterráneas con servicios domiciliarios, que no interfieran con los servicios básicos antes señalados;
- III.- Las redes de distribución para los sistemas de comunicaciones alámbricos (telefonía, televisión, internet o cualquier otra) deberán proyectarse y construirse en concordancia con las instalaciones eléctricas y evitando interferencias en las mismas;
- IV.- Únicamente estará permitido el tendido de cableado aéreo para los sistemas de comunicaciones donde exista infraestructura eléctrica aérea, quedando sujeto a sustituirse por un cableado subterráneo si la red eléctrica se sustituye por una subterránea. La sustitución será responsabilidad de la empresa que presta el servicio de comunicación asumiendo los costos que se generen en dicha operación.
- V.- No se permitirá la instalación de postes para los sistemas de comunicaciones en lugares con infraestructura eléctrica subterránea o híbrida.
- VI.- Cuando las condiciones de urbanización no permitan la construcción de las obras de infraestructura subterránea de forma definitiva por estimar futuros movimientos de tierras, cambios en los niveles de banquetas o rasantes, falta de instalaciones hidráulicas, sanitarias, entre otras, la dependencia competente en la materia podrá autorizar de manera provisional, las obras necesarias para la instalación aérea, formalizando mediante convenio el reemplazo de éstas por instalaciones de tipo subterráneo en el plazo que se estime conveniente. La responsabilidad del reemplazo se definirá en dicho convenio para que se asuman los costos de dicha operación.
- VII.- En cumplimiento con la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica, la construcción de obras de infraestructura eléctrica en calles, plazas, jardines y demás lugares públicos, destinadas a su incorporación en propiedad al patrimonio de C.F.E. no causarán pago de derechos por uso de la vía pública, sin embargo deberán recabar la autorización de la autoridad municipal;
- VIII.- En protección al usuario, las redes y accesorios instalados, deberán evitar la posibilidad de contaminación exterior y la utilización de materiales que puedan afectar de manera nociva, en el corto o largo plazo, el medio ambiente natural y la salud pública;



- IX.- Las especificaciones técnicas referentes a las obras enunciadas en el presente capítulo, serán las que se señalen en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, o en las normas de los organismos responsables de suministrar el servicio.

Artículo 205. URBANIZACIÓN PROGRESIVA; OBRAS MÍNIMAS EXIGIBLES.

Cuando se desarrollen obras mediante el sistema de urbanización progresiva, se estará a lo señalado la **fracción III del artículo 238, del presente Reglamento**; debiendo ajustarse a las normas de control de uso del suelo y de control de la densidad de la edificación, previstas en este reglamento para las zonas tipo **H4-UP**, habitacional unifamiliar popular.

Las obras mínimas que se exigirán al inicio de la ocupación en este tipo de zonas son las siguientes:

- I.- Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas de las manzanas;
- II.- Suministro de sanitarios portátiles proporcionales a la población, mientras se introduce la red de drenaje sanitario, y;
- III.- Conformación de plataformas y terracerías para señalar las vías públicas y lotificación.
- IV.- Mojoneras con niveles para infraestructura terminada.

TÍTULO DÉCIMO PROCEDIMIENTOS PARA LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 206. AUTORIZACIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

La autorización de las actividades relativas a la realización de obras de urbanización, sólo deberá otorgarse a la persona física o moral que sea propietaria de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, o al promotor o promovente inmobiliario legalmente autorizado, con quien contrate el desarrollo de la urbanización, asumiendo a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador.

Artículo 207. TÍTULOS DE PROPIEDAD

Solo se dará trámite a la solicitud para autorizar obras de urbanización que se acompañe de los títulos de propiedad inscritos en el Registro Público al que corresponda y de los documentos que acrediten la posesión de los predios.

Artículo 208. GESTIÓN DE NEGOCIOS

En la materia regulada por el presente Reglamento no se admite la gestión de negocios, debiendo por tanto quien comparezca a realizar alguna gestión, acreditar el interés jurídico en los términos de la legislación civil.



Artículo 209. PROMOTORES INMOBILIARIOS

Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario debidamente acreditado además de cumplir con los requisitos estipulados en los artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos o poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana; o de terrenos y edificios, en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, donde se acredite su interés en el trámite.

CAPÍTULO II

DEL CONTROL DEL USO Y DESTINO DEL SUELO

Artículo 210. INFORMES DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

Los Ayuntamientos podrán expedir **informes** de aptitud del suelo a la persona física o moral que los solicite, sin que acredite la propiedad o posesión del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, a fin de dar a conocer las restricciones o afectaciones con que cuenta un área, lote o predio, conforme a la legislación y programas de desarrollo urbano.

Dichos informes no sustituirán ni las constancias de uso del suelo, ni los dictámenes de aptitud del suelo.

Artículo 211. CONSTANCIA DE USO DEL SUELO

Constancia de Uso del Suelo, es el documento expedido por la autoridad municipal a petición del propietario o poseedor de un inmueble, donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso, los usos de suelo permitidos, compatibles y/o condicionados en razón de su ubicación y conforme a los Programas de Desarrollo Urbano vigentes, indicando restricciones y afectaciones urbanas.

La constancia de uso del suelo condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, de permisos o licencias que se deriven de la legislación urbana aplicable; tales como, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones y adaptaciones de obras.

La constancia de uso del suelo, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas y predios, permitidos, condicionados o prohibidos.

La Constancia de Uso del Suelo tendrá la vigencia que corresponda al Programa de Desarrollo Urbano del cual se derive, esta constancia no constituye apeo y deslinde respecto del inmueble, ni acredita la propiedad o posesión del mismo.

Artículo 212. CONSTANCIA DE USO DEL SUELO; MODALIDADES

Por su alcance la constancia de uso del suelo, tendrá las siguientes modalidades:

- I.- **De uso o destino**, para certificaciones en general y en particular, para los efectos del párrafo sexto del artículo 5 de la Ley, la Dependencia Municipal expedirá esta constancia en un plazo no mayor a tres días hábiles;
- II.- **De uso o destino, alineamiento y numero oficial**, para solicitar autorización de subdividir, fusionar, relotificar o edificar en predios que cuenten con incorporación municipal, respetando lo establecido en los Programas de Desarrollo urbano vigentes, la Dependencia Municipal expedirá esta constancia en un plazo no mayor a cinco días hábiles, y
- III.- **De uso o destino y trazo**, para solicitar autorización de obras de urbanización para expansión o renovación urbana en los que se respete lo establecido en los Programas de Desarrollo urbano



vigentes, la Dependencia Municipal expedirá esta constancia en un plazo no mayor a diez días hábiles.

Artículo 213. USOS DEL SUELO; ACTOS NOTARIALES

Los notarios, además de cumplir con la obligación de señalar específicamente el uso de suelo que corresponda en el instrumento público que emitan, sólo podrán dar fe y extender Escrituras Públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica en tenencia de predios e inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización cumplen con lo establecido en el párrafo sexto del artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, las Declaratorias relativas y las disposiciones de este Reglamento, y que se exhiban las constancias, permisos o licencias correspondientes.

Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no deberán alterar los usos, destinos y reservas establecidos en los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano y Declaratorias aplicables, de conformidad con lo previsto en la Ley. Estos actos jurídicos deberán contener las cláusulas relativas al aprovechamiento de áreas y predios conforme a la zonificación que se determine en los Programas previstos en la Ley y su Reglamento.

Serán nulos aquellos actos que contravengan lo dispuesto en el párrafo anterior, no produciendo efecto jurídico alguno

Artículo 214. ACTOS NOTARIALES QUE NO REQUIEREN CONSTANCIA DE USO DEL SUELO

Los Notarios Públicos para los efectos del **párrafo sexto del artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco**, no requerirán constancia de uso del suelo en los siguientes casos:

- I.- En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas, donde se deberá cumplir con lo dispuesto en el [artículo 279](#) de este Reglamento;
- II.- En los sucesivos actos traslativos de dominios de predios y fincas, donde sus escrituras incluyan los rubros previstos en el [artículo 279](#) de este Reglamento y su adquirente no pretenda modificar su aprovechamiento;
- III.- En los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de predios o fincas urbanos que cuenten con su incorporación municipal, con uso habitacional unifamiliar consignado en la escritura pública de la que se deriven los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio y su adquirente, no pretenda modificar su aprovechamiento o requiera actualizar el uso del predio, conforme los programas de desarrollo urbano vigentes; y
- IV.- La fusión de predios, cuando no implique cambio de uso.

Artículo 215. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO.

El Registro Público no inscribirá ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con la constancia de uso del suelo, a excepción de los casos previstos en el artículo anterior.

CAPÍTULO III
COMITÉ DE NORMAS E INFRAESTRUCTURA
URBANA



Artículo 216. COMITÉ DE COORDINACIÓN Y NORMAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA.

Se crea un Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, que se encargará de coordinar la intervención de las entidades públicas y privadas en la planeación, construcción, operación y mantenimiento de los subsistemas de infraestructura en la vía pública. Este Comité lo integran:

- I.- El Director del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano
- II.- Un representante de cada una de las Instituciones siguientes:
 - a) Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales
 - b) Comisión Federal de Electricidad
 - c) Secretaría de Asentamientos, y Obras Públicas
 - d) Comisión Nacional del Agua
 - e) Teléfonos de México, S.A.
 - f) Petróleos Mexicanos
 - g) Sistema de Agua y Saneamiento del Municipio de Centro
 - h) Coordinación General de Servicios Municipales
 - i) Colegio de Ingenieros Civiles, A.C.
 - j) Colegio de Arquitectos, A.C.
 - k) Colegio de Ingenieros Electromecánicos, A.C.
 - l) Policía Estatal de Caminos
 - m) Coordinación de Protección Civil Municipal.
 - n) Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable

La comisión podrá invitar a otras dependencias u organismos dentro de ellos siendo estos del orden Federal, Estatal y Municipal, cuando así lo considere.

El Municipio expedirá las Normas de operación y funcionamiento de dicho comité.

CAPÍTULO IV

OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA EXPANSIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 217. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA EXPANSIÓN URBANA

Solamente se autorizarán obras de urbanización para la expansión urbana, en terrenos que estén contenidos en las reservas del centro de población respectivo, de acuerdo a los usos y destinos estipulados en su Programa de Desarrollo Urbano, donde se cumple con las siguientes previsiones:

- I.- La determinación de reservas contendrá la delimitación de las áreas de expansión futura del centro de población. Los predios en ellas comprendidos, se utilizarán por sus propietarios en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.
- II.- Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de la reserva, se expedirá el Programa Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones y utilización del área de que se trate y se asignarán los usos y destinos específicos.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 218. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA LA RENOVACIÓN URBANA

Solamente se autorizarán obras de urbanización para la renovación urbana, en las zonas definidas en el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de acuerdo con los usos y destinos asignados.

Cuando el centro de población no cuente con su correspondiente Programa de Desarrollo Urbano y se pretenda realizar obras de urbanización, el Ayuntamiento dispondrá su elaboración inmediata.

Artículo 219. ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO VIGENTES

Los programas de Desarrollo Urbano vigentes, en relación a lo indicado en los artículos 61 y 63 de la Ley, deberán ser revisados cuando menos cada tres años, para decidir si procede o no su actualización.

La persona física o jurídica, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Municipio en los cuales se haga necesaria la actualización del Programa de Desarrollo Urbano vigente, por modificaciones en su intensidad de uso, o de los usos de suelo permitidos, compatibles y/o condicionados, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la actualización por parte del Cabildo Municipal, del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

Para este fin, de acuerdo a lo establecido en el artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, el promovente deberá presentar un Estudio de Factibilidad de uso del Suelo, que una vez calificado como positivo será turnado al Cabildo para su análisis y en su caso aprobación e integración y/o modificación al programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente

Artículo 220. ESTUDIO POSITIVO DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO

Para realizar obras de urbanización es indispensable que se haya actualizado su correspondiente Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa de Integración Urbana y autorizado su Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

La actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa de Integración Urbana, requerirá de la presentación de un Estudio de Factibilidad de Uso del Suelo, que será calificado en su caso como positivo por IMPLAN, tomando en cuenta la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos y otros elementos que resulten relevantes para el caso, para lo cual, la documentación será analizada en el seno del Comité de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana:

El estudio de Factibilidad de Uso de Suelo deberá de contener:

- a). Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa de Integración Urbana, presentado por el promovente
- b). El dictamen de aptitud del suelo que expidan las autoridades competentes.

La Dependencia Municipal dictará el acuerdo que corresponda, debiendo notificar en caso de ser negativo al urbanizador en un plazo de dos semanas.

Artículo 221. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO PARA ACTUALIZACIÓN DE PROGRAMAS

Todo Estudio de Factibilidad de Uso del Suelo para actualización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano o Programa de Integración Urbana o el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, deberá ir acompañada de la carta de aceptación del Director Responsable de Obra y/o de los Especialistas Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico

Artículo 222. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO; OBJETIVOS

Los objetivos del dictamen de aptitud del suelo son:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la legislación y programas;
- II.- Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, programas y normas de zonificación aplicables;
- III.- Planear la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IV.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- V.- Conservar y mejorar el patrimonio natural y urbano arquitectónico;
- VI.- Dar seguridad jurídica al aprovechamiento de la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario; y
- VII.- Señalar las limitaciones, restricciones o lineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables, restringiendo la ocupación de áreas donde se identifiquen riesgos o contingencias urbanas y ambientales.

Artículo 223. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO; CASOS EN QUE SE REQUIERE

El Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, expedirá los dictámenes de aptitud del suelo, respecto de todas las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, como las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar en sus jurisdicciones, en los siguientes casos:

- I.- Para el aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación del terreno rústico en urbanizado, o el cambio de uso de suelo del establecido en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- II.- Para la subdivisión y relotificación de terrenos
- III.- La modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico;
- IV.- Para obras de vialidades primarias, secundarias y regionales;
- V.- Obras de equipamiento Urbano e infraestructura primaria de los centros de población.

Cuando el dictamen de aptitud sea improcedente la dependencia municipal lo hará constar por escrito.

Artículo 224. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO; REQUISITOS

Para solicitar el dictamen de aptitud del suelo, los propietarios, poseedores o el urbanizador, deberán presentar a la Dependencia Municipal la información y documentación siguiente:

- I.- La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II.- Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III.- La identificación catastral y el número oficial, en su caso;
- IV.- El alcance del dictamen que se solicita;
- V.- El aprovechamiento que se pretenda realizar en el área o predio;
- VI.- El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables; y
- VII.- El documento que acredite el pago del derecho por el trámite de verificación de congruencia que determinen las leyes fiscales aplicables, en los casos previstos en el [artículo 223](#) de este Reglamento.
- VIII.- Cubrir el pago de derecho por publicación en cualquier diario de mayor circulación en el Estado.

Artículo 225. DICTAMEN DE IMPACTO URBANO

La Dependencia Municipal solicitará el Dictamen de Impacto Urbano a que se refiere el artículo 89 del Reglamento de la Ley en el caso de los siguientes equipamientos especiales, aún si su



localización se encuentra fuera del centro de población:

- a). Hospitales y centros médicos;
- b). Templos y centros de culto;
- c). Centrales camioneras, de carga y de abastos;
- d). Industrias medianas y grandes;
- e). Usos Mixtos de mas de 3,000 metros cuadrados de construcción;
- f). Edificios de Oficinas de mas de 1,000 metros cuadrados;
- g). Edificios multifamiliares cuando superen las 20 unidades;
- h). Proyectos de hotelería cuando superen las 30 habitaciones; y
- i). Cualquier cambio de uso de suelo de los establecidos en los programas de Desarrollo Urbano vigentes.

Artículo 226. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO; CONTENIDO

Los dictámenes de aptitud del suelo contendrán y proporcionarán:

- I.- La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II.- Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- III.- La identificación catastral y el número oficial, en su caso;
- IV.- El uso o destino actual y el que se pretenda utilizar en el área o predio;
- V.- Lineamientos correspondientes al uso de suelo establecido;
- VI.- El alineamiento respecto a las calles, guarniciones y banquetas, en su caso;
- VII.- La asignación de usos o destinos permitidos, compatibles o condicionados, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano aplicables;
- VIII.- Las restricciones de urbanización y construcción que correspondan;
- IX.- La valoración de inmuebles del patrimonio natural y urbano arquitectónico, en su caso, y
- X.- Los elementos técnicos, criterios o lineamientos que se deriven de la legislación y programas de desarrollo urbano.

**Artículo 227. EL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA;
CONTENIDO:**

Con fundamento en el dictamen de aptitud del suelo, el urbanizador elaborará el proyecto del Programa Parcial de Urbanización mismo que contendrá:

- I.- La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del cual se derive;
- II.- Los objetivos generales y específicos que se persiguen;
- III.- La localización y delimitación precisa de la zona que comprenda, con base en las coordenadas geo referenciadas con coordenadas Proyección UTM, elipsoide GRS80, Datum WGS84, 15 Norte;
- IV.- Plano topográfico que contenga:
 - a). El polígono con el cuadro de construcción respectivo y la superficie total del terreno;
 - b). Graficación de las curvas de nivel, máximo a cada metro; y
 - c). Levantamiento de la vegetación significativa existente, indicando especies y su tamaño, áreas de restricción a infraestructura e instalaciones especiales, en su caso; cuerpos de agua, escurrimientos y otros elementos naturales significativos, así como su ubicación referida a las áreas urbanizadas, en su caso;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- V.- Plano de conjunto que contenga el anteproyecto especificando los usos y destinos de cada predio, indicando la propuesta de las áreas de cesión para destinos, así como la integración con las áreas urbanizadas;
- VI.- La memoria descriptiva que señale la densidad de edificación, intensidades de uso, los criterios de ingeniería vial, así como la propuesta de equipamiento en base a un análisis del equipamiento zonal;
- VII.- Plano de lotificación en la escala mínima que determine la autoridad catastral, que contenga:
 - a). División de manzanas y lotificación;
 - b). Zonificación interna marcando los usos y destinos indicando los tipos y densidad de edificación;
 - c). Las áreas de cesión para destinos;
 - d). Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo los de cesión;
 - e). Claves de las manzanas y lotes, en su caso, asignados por la autoridad catastral;
 - f). Cuadro de cuantificación de áreas, en donde se especifique el número de lotes por manzana sus superficies, así como las correspondientes a vialidades y cesiones; y
 - g). Propuesta de nomenclatura de vialidades y espacios públicos;
- VIII.- El proyecto de asignación de usos y destinos conforme a la propuesta, precisando la localización y límites de las áreas de destinos, y
- IX.- Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que derivan de la zonificación y definen la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y áreas naturales protegidas; y los criterios de ingeniería urbana e ingeniería de tránsito;
- X.- En su caso, el proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas.

Artículo 228. PROYECTO DE LOTIFICACIÓN; EXCEPCIONES.

El urbanizador podrá omitir en el proyecto de Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana, la lotificación, conforme los objetivos de su proyecto. En tal caso, el proyecto de Programa Parcial no incluirá los elementos que se indican en la fracción VII del [artículo 227](#).

Cuando el aprovechamiento de un predio requiera su lotificación, con base en las especificaciones del Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana,, el urbanizador procederá a solicitar al Ayuntamiento la subdivisión del predio, conforme los [artículos 251 y 252](#) que anteceden y el procedimiento previsto en los [artículos 297 al 301 de este Reglamento](#).

Artículo 229. PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA; REQUISITOS

Para promover ante el Ayuntamiento la autorización del proyecto de Programa Parcial de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

- I.- Copia del dictamen de aptitud de uso de suelo referido en el [artículo 223](#) de este Reglamento; y su correspondiente verificación de congruencia, en los casos previstos en el mismo artículo;
- II.- Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios y, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;
- III.- Certificado que acredite la solvencia fiscal y la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;
- IV.- Acta constitutiva de la empresa que promueve;
- V.- Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- VI.- Constancias de Factibilidad de Servicio emitidas por la dependencia u organismo que opere los diferentes servicios públicos;
- VII.- En su caso, el dictamen técnico expedido por la Comisión Nacional del Agua;
- VIII.- La versión abreviada del proyecto de Programa Parcial de Urbanización para los efectos de su publicación, misma que contendrá:
 - a). La localización;
 - b). Los objetivos generales y específicos;
 - c). La referencia al marco legal;
 - d). Memoria descriptiva del proyecto en la que se indiquen el resumen de áreas, número de lotes y manzanas, el equipamiento propuesto y los usos y destinos asignados a los lotes del desarrollo, así como las tablas de compatibilidad y las normas de control de intensidad de la edificación; y
 - e). Los planos de lotificación y de usos y destinos en la escala mínima legible;
- IX.- El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables, los derechos de registro catastral;
- X.- Para promociones de lotes con servicios, el promotor deberá acreditar la solvencia económica para desarrollar el proyecto;
- XI.- Tratándose de promociones de vivienda y en caso que así lo requieran, carta en papelería membretada del promovente solicitando la urbanización y edificación simultánea comprobando mediante la entrega de copias de documentos oficiales, que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la generación de vivienda. En ambos casos, deberán comprobar que cuentan con el apoyo de instituciones financieras o demostrar fehacientemente la fuente de los recursos que se requieran para llevar a cabo el proyecto planteado; y
- XII.- Responsiva del Director Responsable de Obra y/o del Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico con registro vigente ante la Dependencia Municipal.

Artículo 230. PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN PARA RENOVACIÓN URBANA

Cuando en el Programa Parcial de Urbanización se propongan obras para la renovación urbana, se incluirá como documentación adicional;

- I.- Los estudios socioeconómicos que acrediten la necesidad de estas obras, en beneficio de la población residente;
- II.- Las modificaciones propuestas a los usos y destinos existentes;
- III.- El levantamiento de las edificaciones y demás obras materiales existentes en el área del proyecto;
- IV.- El estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes;
- V.- Los estudios de la infraestructura urbana y servicios disponibles en la zona, a fin de acreditar la factibilidad técnica del proyecto, y
- VI.- En su caso, los criterios de conservación patrimonial.

Artículo 231. VIALIDAD, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO NECESARIO FUERA DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN.

Los urbanizadores aportarán mediante convenio en el que se establezca los alcances de su participación y la de la autoridad en la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera del Programa Parcial de Urbanización, en forma directa se requieran para su adecuado funcionamiento; conforme se precise en el Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana y de acuerdo a las bases que se



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

establezcan en la Ley de Ingresos Municipal y otras disposiciones aplicables.

Artículo 232. AUTORIZACIÓN PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA; PROCEDIMIENTO

Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto de Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana no reúna los requisitos generales, la Dirección de Obras Públicas Municipal, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la recepción de la solicitud, notificará al interesado las deficiencias por escrito, para que en término similar se subsanen las omisiones, de no hacerlo dentro de ese plazo, el proyecto se regresará al promovente con las anotaciones pertinentes a su solicitud.

Si la Dirección de Obras Públicas considera que el Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana no debe ser aprobado deberá regresarse inmediatamente al promovente, indicando por escrito las causas de la no procedencia.

Si el Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana cumple con los requisitos señalados por este reglamento la Dirección de Obras Públicas, lo turnar al IMPLAN, para que sea analizado en el seno del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana.

Artículo 233. ANÁLISIS Y OPINIÓN DEL PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA

Tan pronto el IMPLAN reciba el expediente respectivo, se convocara a reunión del Comité de Normas, para emitir el dictamen respectivo, la que se celebrara dentro de las siguientes diez días hábiles, debiendo su Director deberá de proporcionar a cada uno de los integrantes y publicar en cualquier diario de mayor circulación en el Estado, cuando menos una semana de anticipación, copia de los proyectos para su revisión. De no llevarse a cabo la reunión en el término previsto, se convocara a otra reunión extraordinaria a celebrarse dentro de la siguiente semana, en la cual el IMPLAN deberá emitir su dictamen.

La opinión del IMPLAN relativa a autorizar el Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana y su asignación de usos y destinos deberá remitirse al Presidente Municipal para que se someta a la consideración del Cabildo.

Artículo 234. PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA; RESOLUCIÓN

Una vez dictaminado positivo el proyecto de Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana así como su expediente debidamente integrado, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de seis semanas para emitir la resolución correspondiente al respecto, así como confirmar o modificar su nomenclatura.

El acuerdo del Ayuntamiento mediante el cual se apruebe el Programa Parcial de Urbanización y su nomenclatura deberá ser notificado al urbanizador.

Transcurrido el plazo que establece este artículo, sin que el Ayuntamiento resuelva sobre la autorización de un proyecto de Programa Parcial de Urbanización, el urbanizador podrá requerir por escrito al Ayuntamiento, para que resuelva, disponiendo la autoridad Municipal de un plazo perentorio de dos semanas. Si transcurrido ese plazo el Ayuntamiento no acuerda la solicitud, el urbanizador tendrá derecho a la afirmativa ficta, planteando la controversia ante las instancias jurisdiccionales competentes.

Artículo 235. PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA; PUBLICACIÓN

Una vez aprobado por el Ayuntamiento el Programa de Integración Urbana, deberá ser remitido por este a la Secretaría del Ayuntamiento, para efecto de su publicación en el Periódico Oficial y su inscripción en el Registro Público en los términos de lo previsto en el **artículo 57 de la Ley de**



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco.

La Secretaría del Ayuntamiento dispondrá de 8 días hábiles para proceder de conformidad con lo dispuesto por este artículo.

Artículo 236. PROGRAMA PARCIAL DE URBANIZACIÓN O PROGRAMA DE INTEGRACIÓN URBANA; DIFUSIÓN

Una vez aprobado, publicado e inscrito el Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana, la Secretaría del Ayuntamiento lo hará de conocimiento a las Dependencias Municipales, Estatales y Federales correspondientes para su observancia.

Artículo 237. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA RENOVACIÓN URBANA; PLAZOS

En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto del Programa Parcial de Urbanización, previstos en los artículos que anteceden.

CAPÍTULO V DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 238. OBRAS DE URBANIZACIÓN; MODALIDADES

La ejecución de las obras de urbanización podrá autorizarse en las siguientes modalidades:

- I.- **Urbanización inmediata:** es aquella en la que el urbanizador o promovente deberá ejecutar la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva, y que en ningún caso podrá ser mayor de veinticuatro meses, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente;
- II.- **Urbanización por etapas:** es aquella que debido a la extensión, características y costo de la urbanización, el Ayuntamiento podrá autorizar por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la resolución respectiva. En ningún caso, la urbanización total, podrá quedar concluida en un plazo mayor de cinco años, contados a partir de la fecha de expedición de la licencia correspondiente;
- III.- **Urbanización progresiva:** es aquella en la que el urbanizador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya determinado el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los beneficiados del aprovechamiento; y

En el caso de que no se hayan iniciado los trabajos de urbanización a la fecha de modificación de los instrumentos de planeación, y estos modifiquen el aprovechamiento del suelo de esa zona, la licencia de urbanización quedará sin efecto, en cuyo caso se deberá obtener nuevamente el dictamen de aptitud de uso del suelo.

Artículo 239. URBANIZACIÓN PROGRESIVA; AUTORIZACIÓN

El Ayuntamiento únicamente autorizara la urbanización progresiva cuando se trate de aprovechamientos habitacionales promovidos por dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal. Estas dependencias coordinaran la ejecución de las obras de urbanización restantes hasta complementarlas sujetándose al sistema de acciones por colaboración previsto en **los artículos 108 y 109 de la Ley**, por lo que el Ayuntamiento observará el cumplimiento de los compromisos



adquiridos desde el Programa Parcial de Urbanización.

Artículo 240. TRÁMITE DE LICENCIAS O PERMISOS DE URBANIZACIÓN

El urbanizador para tramitar la licencia o permiso de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

- I.- La propuesta y aceptación del perito que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;
- II.- La designación del Director Responsable de Obra y/o del Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico para la ejecución de las obras, y
- III.- El documento que acredite el pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal.

Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de inmediato la licencia o permiso de urbanización.

CAPÍTULO VI PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN

Artículo 241. PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN; CONTENIDO

El Proyecto Ejecutivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

- I.- Plano topográfico del terreno que contenga:
 - a). El polígono, con el cuadro de construcción respectivo, geo referenciadas con coordenadas Proyección UTM, elipsoide GRS80, Datum WGS84, 15 Norte;
 - b). Graficación de las curvas de nivel a cada metro de altura;
 - c). Superficie total del terreno, y
 - d). Levantamiento de la vegetación determinada como de conservación en los dictámenes de protección ambiental, indicando especies y su tamaño;
- II.- Plano de vialidad firmado por el Director Responsable de Obra y/o el Especialista Corresponsable que elaboró el proyecto que contenga:
 - a). El trazo de los ejes de las vías públicas o condominales, referenciado geométricamente a los linderos del terreno;
 - b). Los ángulos de intersección de los ejes;
 - c). Distancia entre ejes;
 - d). Secciones transversales de las calles o vialidades;
 - e). Proyecto de arbolado para vías y espacios públicos;
 - f). Proyecto de ubicación de contenedores para depósito de desechos sólidos y demás mobiliario urbano, y
 - g). Rasantes de los ejes de trazo.
- III.- Plano de lotificación firmado por el Director Responsable de Obra y/o el Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico que elaboró el proyecto que contenga:
 - a). División de manzanas y lotificación;
 - b). Las áreas de cesión para destinos y su ubicación georeferenciada;
 - c). Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo los de cesión, y



- IV.- Memoria de cálculo y plano de la red de agua potable, firmado por el Director Responsable de Obra y el Especialista Corresponsable que elaboró el proyecto y autorizado por la dependencia correspondiente, en el que se indique:
 - a). Localización, altura y capacidad de la fuente de abastecimiento;
 - b). Tipo de material, diámetro y longitud de tuberías, y
 - c). Cota de plantilla, cota piezométrica y carga disponible en los cruceros;
- V.- Memoria de cálculo y plano de la red de drenaje de aguas residuales y pluviales, firmado por el Director Responsable de Obra y el Especialista Corresponsable que elaboró el proyecto y autorizado por la dependencia correspondiente en el que se indique:
 - a). Tipo de material, diámetro, longitudes y pendientes de tuberías;
 - b). Pozos de visita con detalle de dimensiones;
 - c). Cota de plantilla y cota de terreno en los cruceros y cambios de direcciones, y
 - d). En su caso, localización y diseño de la planta de tratamiento y cárcamos de bombeo;
- VI.- Memoria de cálculo y plano de electrificación y alumbrado público, firmado por el Director Responsable de Obra y el Especialista Corresponsable que elaboró el proyecto y autorizado por la dependencia correspondiente, en el que se indique:
 - a). Estructuras que componen la red;
 - b). Tipo de instalación y especificaciones, y
 - c). Proyecto y especificaciones del alumbrado público;
- VII.- Estudio de mecánica de suelos y de pavimentos;
- VIII.- En su caso, del plano de las etapas de urbanización y secuencia de las mismas;
- IX.- Calendario de obras que deberá observar el urbanizador o promovente, y plazo en que deben quedar concluidas;
- X.- En su caso, la documentación complementaria consistente en:
 - a). La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que operen los diferentes servicios públicos, y
 - b). Las autorizaciones o concesiones para el aprovechamiento de zonas federales y bienes del dominio público.
- XI.- Memoria descriptiva de los procesos de construcción

Artículo 242. PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN; REQUISITOS

La propuesta del Proyecto Ejecutivo de Urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, debidamente firmada por el Director Responsable de Obra y los Especialistas Corresponsables según su especialidad, en original y copia, adjuntando los siguientes elementos:

- I.- Copia de la autorización del Programa Parcial donde se pretenda realizar la obra;
- II.- La aceptación expresa del urbanizador de escriturar a favor del Ayuntamiento las áreas de cesión para destinos correspondientes a la proposición del Proyecto Ejecutivo;
- III.- La carta de aceptación del Director Responsable de Obra y los Especialistas Corresponsables según su especialidad, en original y copia.
- IV.- La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto;
- V.- La aceptación por parte del urbanizador del monto de las garantías que debe otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto;
- VI.- La aceptación por otra parte del urbanizador del plazo no menor de un año a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada; y

- VII.- El documento que acredite el pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 243. PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN; DOCUMENTACIÓN INCOMPLETA

Cuando la documentación que presente el promovente, esté incompleta o el Proyecto Ejecutivo no reúna los requisitos generales, en ese mismo acto y por escrito, se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente con las anotaciones pertinentes a su solicitud.

Artículo 244. PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN; CORRECCIONES

Si la Dependencia Municipal niega la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización o determina la necesidad de practicar modificaciones, el urbanizador procederá a realizar las modificaciones o subsanar las deficiencias que le sean advertidas.

Artículo 245. TRAMITE DE LICENCIAS PARA URBANIZACIÓN

Si el acuerdo de la Dependencia Municipal autoriza el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, el urbanizador podrá solicitar se le expida la licencia o permiso para ejecutar las obras de urbanización, dentro de un plazo máximo de doce meses a partir de la fecha en que se le notifique.

De no verificarse el trámite en ese término, el urbanizador deberá de volver a gestionar la autorización del Proyecto Ejecutivo de Urbanización.

Artículo 246. EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y DE EDIFICACIÓN

El Ayuntamiento expedirá las licencias de obras de urbanización y edificación, en base a la zonificación y de conformidad a los reglamentos y normas técnicas para la construcción y aprovechamiento urbano del suelo en el Municipio y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 247. OBRAS SIN LICENCIA O QUE CONTRAVENGAN LOS ORDENAMIENTOS LEGALES

Las obras de aprovechamiento urbano del suelo, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en los ordenamientos legales aplicables y en los programas de desarrollo urbano, podrán ser demolidas total o parcialmente por las autoridades competentes; quienes no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, debiendo los responsables cubrir el costo de los trabajos efectuados.

La autoridad competente, requerirá en todo caso a la persona que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior, para que se ajuste al mismo; en caso de no hacerlo ésta, en el plazo que le será previamente fijado, se procederá en los términos de este artículo.

Artículo 248. OBRAS DE URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO

El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización definidas conforme al propio Proyecto Ejecutivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos, determinadas en los reglamentos de zonificación aplicables, de acuerdo a lo señalado en el artículo siguiente.

Artículo 249. ESPACIOS VERDES; INSTALACIONES Y MOBILIARIO

Los urbanizadores ejecutarán o aportarán mediante convenio el equipamiento, las instalaciones y el mobiliario en los espacios verdes (EV) dentro de las áreas o predios a urbanizar, que se precisen en el Proyecto Ejecutivo de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el [artículo 186](#) del presente Reglamento.



Artículo 250. CONVENIO DE PARTICIPACIÓN

El convenio que celebren el urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones de los dos artículos que anteceden, contendrá:

- I.- La descripción del equipamiento y las instalaciones que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;
- II.- La descripción del mobiliario urbano que proveerá el urbanizador como elementos integrantes del proyecto, tales como señalamientos viales, nomenclatura, contenedores para el manejo de desechos sólidos y otros, conforme las normas del presente Reglamento, y
- III.- La especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas que se propone urbanizar al centro de población.

Artículo 251. PREDIOS COLINDANTES A ZONAS INCORPORADAS

Cuando los propietarios de predios intraurbanos no incorporados o predios rústicos colindantes a una zona urbanizada que cuente con su Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, pretendan aprovechar las instalaciones de ésta, en la totalidad o en parte de sus servicios públicos, además de tramitar su incorporación al sistema municipal y de aprovecharlos según los usos y destinos que se les asignen, estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización frente a los predios ya urbanizados, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado en los Programas de Desarrollo Urbano aplicables en la zona.

Para obtener la autorización correspondiente, los propietarios deberán enterar a la Tesorería Municipal la aportación que determine la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 252. VALOR SUSTITUTIVO DE ÁREAS DE CESIÓN

En los casos previstos en el artículo anterior, si conforme al Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana de la zona, se establece que las áreas de cesión para destinos, no representan una mejora efectiva a los fines públicos, ya sea por su extensión limitada o en consideración de los destinos y servicios ya disponibles, se podrá substituir la entrega de determinadas áreas de cesión para destinos, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería al terreno ya urbanizado, mediante avalúo realizado por perito reconocido y aceptado por el Ayuntamiento. Estos recursos se aplicarán a la adquisición de predios para equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o zona donde se localice el predio.

Artículo 253. LICENCIA DE URBANIZACIÓN; CONTENIDO

En la licencia de urbanización, se precisará:

- I.- El urbanizador a quien se expide;
- II.- La referencia al Proyecto Ejecutivo de Urbanización;
- III.- Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes, y
- IV.- El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

Así mismo, al expedir la licencia de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I.- La copia certificada y sellada del Proyecto Ejecutivo de Urbanización; y
- II.- La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas del Director Responsable de Obra y los Especialistas Corresponsables que intervendrán en la ejecución, supervisión y control de las obras.



Artículo 254. FIANZA DE GARANTÍA POR LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Dentro de las dos semanas siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Tesorería Municipal la garantía que asegura la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que debe asumir en los términos de su Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana y el Proyecto Ejecutivo de Urbanización. Esta garantía será del orden del **diez por ciento** del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización y su municipalización.

Artículo 255. GARANTÍAS EN OBRAS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS

Cuando el Ayuntamiento autorice que una obra de urbanización se realice por etapas, la garantía a que se refiere el artículo anterior, se constituirá antes de iniciar cada etapa, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar; actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.

Artículo 256. GARANTÍAS POR VENTA ANTICIPADA DE LOTES

Cuando el urbanizador pretenda iniciar la promoción de venta de lotes o fincas antes de concluir las obras y obtener la incorporación municipal, deberá obtener la autorización expresa de la Dependencia Municipal, cumpliendo con los siguientes requisitos.

- I.- Copia de la autorización del Programa Parcial en que se ubiquen, debidamente publicado y registrado;
- II.- Relación de los lotes o fincas que pretenda promocionar, y
- III.- Garantía por el cincuenta por ciento del valor de los lotes o fincas que pretenda promocionar, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar las obras, la urbanización y su integración municipal.

Artículo 257. INICIO FORMAL DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Una vez autorizado por el Cabildo el Programa Parcial de Urbanización, previo a la licencia de obra de urbanización, el urbanizador podrá tramitar un permiso para ejecutar trabajos de preparación del terreno, limpieza, despalme y habilitación de accesos.

La Dependencia Municipal sólo permitirá el inicio formal de las obras de urbanización, cuando el urbanizador o promovente haya cumplido con las obligaciones que le señalan los [artículos 254 y 255 de este Reglamento](#), y las demás que le hubieren establecido los términos de autorización del Programa Parcial y Proyecto Ejecutivo de Urbanización correspondientes.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia o permiso correspondiente.

Artículo 258. SEÑALAMIENTOS DE DESVÍO DE TRANSITO EN OBRAS DE URBANIZACIÓN

Ninguna obra de urbanización que afecte en forma directa la vialidad en la zona, deberá iniciarse sin que se hayan instalado previamente los señalamientos de desvíos de tránsito y de protección de obras para cada etapa programada. Así mismo deberán retirarse todos ellos al concluir los trabajos.

La licencia que autorice las obras de urbanización precisará la fecha, lugar y número de señalamientos que se requieran colocar, así como la responsabilidad en que incurra el urbanizador por su incumplimiento.

Artículo 259. SUPERVISIÓN MUNICIPAL

El Ayuntamiento deberá realizar la supervisión de la ejecución de las obras de urbanización que realicen los urbanizadores o promoventes, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y



características autorizadas en el Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo.

Cuando el urbanizador opte por contratar la supervisión municipal conforme lo previsto en el [artículo 260](#) de este Reglamento, quedará exento de los derechos que por este concepto establezcan las leyes hacendarias.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al Perito de Supervisión Municipal conforme el [artículo 260](#) de este Reglamento, la designación será hecha por la Autoridad Municipal.

Artículo 260. DEL PADRÓN DE PERITOS AUTORIZADOS EN SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Para efectos de realizar la supervisión Municipal de las obras de urbanización y edificación, el Ayuntamiento establecerá un registro de peritos autorizados, con quienes los urbanizadores podrán contratar la supervisión municipal de las mismas.

En el desempeño de sus funciones, los peritos observarán la legislación federal, estatal y los reglamentos municipales aplicables.

Artículo 261. EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA

La ejecución del proyecto ejecutivo deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un Director Responsable de Obra en la localidad donde se ubique la urbanización o edificación; para lo cual, deberá expresar su consentimiento por escrito ante el Ayuntamiento.

El Director Responsable de Obra designado por el urbanizador para la ejecución de las obras de urbanización, será responsable solidario de todas las acciones y obras a que se refiere el Proyecto Ejecutivo autorizado.

Artículo 262. LA BITÁCORA DE OBRA DE URBANIZACIÓN

Es obligación del urbanizador o promovente mantener en la obra, en lugar fijo y durante el horario de trabajo, el libro de bitácora debidamente foliado y autorizado por el Ayuntamiento respectivo, hasta la conclusión total de las obras de urbanización.

Artículo 263. PRUEBAS DE LABORATORIO

El urbanizador o promovente se obliga a realizar y reportar de inmediato las pruebas de calidad de los materiales y acabado de las obras de urbanización respectivas, de acuerdo al proyecto ejecutivo y a las que en su caso, les sean solicitadas por el Ayuntamiento, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Los originales de los reportes de laboratorio, correspondientes a las pruebas mencionadas en el párrafo anterior, deberán anexarse a la bitácora.

Artículo 264. OBSERVACIONES REALIZADAS POR LA SUPERVISIÓN

El urbanizador o promovente se obliga a observar las indicaciones que se deriven de la correspondiente supervisión oficial; pero tendrá derecho a pedir por escrito al Ayuntamiento correspondiente, que se reconsideren las determinaciones tomadas por los supervisores, cuando pudieran implicar cambios en el proyecto, haciendo las observaciones que considere necesarias.

Artículo 265. MODIFICACIONES AL PROYECTO EJECUTIVO DE URBANIZACIÓN

Cuando existan razones técnicas fundadas y se requiera la modificación del proyecto en sus especificaciones, deberá el urbanizador o promovente, proponerlas por escrito ante el Ayuntamiento.

El Proyecto Ejecutivo de Urbanización podrá modificarse, en tanto no contravenga los lineamientos y especificaciones del Programa Parcial de Urbanización, conforme las bases siguientes:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- Para cualquier modificación del Proyecto Ejecutivo de Urbanización, sea a propuesta del urbanizador o de la propia autoridad, la Dependencia Municipal dispondrá se elabore un dictamen específico que le dé sustento;
- II.- Expedido el dictamen, la Dependencia Municipal lo notificará al urbanizador, para su debido cumplimiento;
- III.- En el mismo dictamen se establecerá la modificación del calendario de obras y en consecuencia, el plazo para su ejecución, y
- IV.- Conforme al nuevo plazo que se determine, se otorgará la ampliación de la licencia o permiso, previo pago de los derechos municipales que correspondan.

Artículo 266. AMPLIACIÓN DE LA VIGENCIA DE LICENCIAS DE URBANIZACIÓN

Antes de que se agote el plazo fijado en la licencia o permiso de urbanización para la ejecución de las obras, si el urbanizador estima que no logrará concluir las por causas graves de fuerza mayor, podrá solicitar se amplíe su vigencia, presentando a la Dependencia Municipal la documentación prevista en el [artículo 240](#), la bitácora de obra y la opinión del Director Responsable de Obra.

Recibida la solicitud, la autoridad municipal resolverá en un plazo no mayor de cinco días, procediendo a notificar al urbanizador.

En todo caso, el urbanizador deberá contar con licencia vigente para ejecutar las obras de urbanización, o acreditar que gestionó oportunamente su ampliación y la Dependencia Municipal no ha resuelto su solicitud.

Artículo 267. VENCIMIENTO DEL PLAZO DE EJECUCIÓN AUTORIZADO

Si transcurre el plazo establecido para la ejecución de las obras, sin que el urbanizador gestione ampliación de la vigencia de su licencia conforme el artículo anterior, la Dependencia Municipal procederá a:

- I.- Notificar y requerir al urbanizador para que en el término de tres días, gestione la ampliación respectiva ante la Dependencia Municipal, para regularizar su situación;
- II.- Transcurrido el plazo indicado en la fracción anterior, sin que el urbanizador haya gestionado su regularización, se procederá a suspender las obras y se determinarán las sanciones correspondientes a los responsables;
- III.- Notificar al urbanizador, si se niega la ampliación solicitada, y
- IV.- En su caso, hacer efectiva la garantía otorgada conforme al [artículo 254](#) para concluir las obras de urbanización, procediendo a tomar posesión de las áreas de cesión para destinos.

Si las obras respectivas no quedaren concluidas en el plazo autorizado por el Ayuntamiento y se haya concedido prórroga, el urbanizador o promovente estará obligado a cubrir nuevamente las obligaciones fiscales correspondientes al monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

Artículo 268. CAUSAS PARA HACER EFECTIVA LA FIANZA O GARANTÍA

El Ayuntamiento deberá hacer efectivas las garantías a que se refiere este Reglamento, cuando el urbanizador o promovente:

- I.- No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- II.- No se apegue a las especificaciones y características de las obras señaladas en este Reglamento y en la autorización respectiva;
- III.- No acate las observaciones que las autoridades competentes le hagan, con motivo de la supervisión realizada durante la ejecución de las obras, y
- IV.- Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Reglamento.



Artículo 269. APLICACIÓN DEL IMPORTE DE FIANZAS O GARANTÍAS

El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización que no haya ejecutado o corregido el urbanizador o promovente.

Artículo 270. OBRAS NO COLINDANTES CON ZONAS URBANIZADAS

Cuando los predios en los que se autorice realizar las obras de urbanización o bien en los que vaya a llevarse a cabo su primera etapa, no colinden con una zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la vialidad de liga y la conexión de los servicios necesarios, debiéndose realizar las gestiones administrativas que marca el presente Reglamento, así como otros ordenamientos en la materia.

Se declarará de utilidad pública la incorporación de las áreas y predios necesarios para conectar una urbanización en proyecto y otras zonas urbanizadas del centro de población, siempre y cuando las obras de conexión sean congruentes con los Programas de Desarrollo Urbano aplicables, conforme a su Programa Parcial de Urbanización.

Artículo 271. AFECTACIÓN A PREDIOS DE TERCEROS

Cuando para conectar una urbanización en proyecto, con otras zonas urbanizadas, sea necesario abrir acceso o conducir servicios públicos a través de predios de terceros que no formen parte del terreno por urbanizar, se requerirá la anuencia de éstos. En caso de no otorgarse la anuencia, el Gobierno Municipal gestionará la expropiación por causa de utilidad pública en las superficies que se requieran, conforme la asignación de destinos formulada en el Programa Parcial de Urbanización, quedando obligado el urbanizador a realizar las obras a su costo, en su totalidad, y a pagar el importe que corresponda por indemnización. Las obras ejecutadas por este medio y los terrenos afectados, pasarán a ser del dominio municipal y éste tendrá derecho a considerar su costo proporcional, en futuras incorporaciones de los predios aledaños.

**CAPÍTULO VII
DE LA RECEPCIÓN DE OBRAS DE
URBANIZACIÓN PARA SU INCORPORACIÓN
MUNICIPAL**

Artículo 272. DICTAMEN TÉCNICO PARA INCORPORACIÓN MUNICIPAL

Una vez concluida la totalidad de las obras de infraestructura y lo relativo en materia de impacto ambiental el urbanizador o promovente solicitará por escrito al Ayuntamiento, el dictamen técnico de la ejecución de dichas obras para su incorporación municipal.

El acuerdo de incorporación municipal es requisito necesario:

- I.- Para escriturar los predios a sus adquirentes y permitirles su ocupación, y
- II.- Expedir licencias de construcción.

Artículo 273. ACUERDO DE INCORPORACIÓN MUNICIPAL; EXCEPCIONES

No será requisito el acuerdo de incorporación municipal para:

- I.- Escriturar, ocupar y edificar predios donde se hayan autorizado obras de urbanización progresiva;
- II.- Expedir licencias para edificar predios donde se hayan autorizado obras de urbanización y edificación simultáneas, o



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- III.- Expedir licencias de construcción en predios rústicos, solo para edificaciones propias de la actividad agropecuaria y vivienda rural.

Artículo 274. DICTAMEN TÉCNICO PARA INCORPORACIÓN MUNICIPAL, REQUISITOS.

Para el caso de las promociones de vivienda que cuenten con autorización municipal para urbanización y edificación simultáneas, se deberá solicitar el dictamen técnico de las obras de urbanización necesarias para la incorporación municipal de cada una de las etapas, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a). Copia de la autorización del Programa Parcial respectivo;
- b). Copia del plano de las etapas de urbanización autorizadas. La aprobación, en su caso, de las modificaciones a las etapas de urbanización propuestas por el promovente, deberá emitirla la Dependencia Municipal en un plazo no mayor a dos semanas a partir de la presentación de la solicitud. En este último caso, se acompañara a la solicitud de incorporación municipal, la copia del plano de etapas de urbanización aprobado finalmente por la Dependencia Municipal;
- c). Relación de lotes que se pretenden incorporar;
- d). En el caso de urbanización y edificación simultáneas, comprobar debidamente ante la Dependencia municipal que a la fecha de la solicitud se encuentran terminados las redes de agua potable y drenaje sanitario, así como las calles niveladas en terracerías de la etapa que se pretende integrar, y que esté debidamente establecido el calendario de obra de edificación y urbanización con su fecha de terminación;
- e). Garantía por el cien por ciento del valor de los trabajos de urbanización faltantes por ejecutar en el área que pretenda incorporar, mediante fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar las obras faltantes. Una vez terminados los trabajos de urbanización, el Ayuntamiento emitirá el dictamen donde se acredite la conclusión de los trabajos, notificando la procedencia de la cancelación de la garantía antes mencionada; y
- f). No se autorizara la incorporación de etapas posteriores si los trabajos de urbanización de la etapa inmediata solicitada no están ejecutados de acuerdo al Programa de Obras autorizado, o bien si el promotor solicitante hubiere incumplido con algún compromiso anterior de terminación de obra en calidad o en tiempo.

Este dictamen técnico tendrá por objeto verificar que el urbanizador o promovente, haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Reglamento y ejecutado las obras de urbanización correspondientes, en los términos del Programa Parcial de Urbanización y el Proyecto Ejecutivo autorizado.

Artículo 275. NOTIFICACIÓN DEL DICTAMEN.

El dictamen técnico correspondiente será expedido por el Ayuntamiento, debiéndose hacer del conocimiento del urbanizador o del promovente.

En el caso de que el dictamen técnico no apruebe la totalidad de las obras de urbanización, el urbanizador o promovente deberá corregir a su costa, las anomalías que se desprendan de dicho dictamen, para que posteriormente solicite ante el Ayuntamiento el dictamen definitivo.

Artículo 276. ACUERDO DE INCORPORACIÓN MUNICIPAL; PROCEDIMIENTO

La Dependencia Municipal emitirá el dictamen aludido anteriormente, dentro de los 10 días hábiles siguientes a la presentación de la solicitud hecha por el promotor, y se dará con base en la aprobación otorgada previamente por el Cabildo al Programa Parcial de Urbanización o Programa de Integración Urbana, de acuerdo con el [artículo 234](#) de este Reglamento.



Si la Dependencia Municipal no emite el dictamen dentro del plazo establecido en el presente artículo, se le dará por única vez un término improrrogable de 5 días hábiles para que lo emita y, en caso de persistir en su omisión, se procederá en los términos de la Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos.

Para el caso de las promociones de vivienda, la incorporación municipal de la urbanización o etapas solicitadas, surtirá efecto solamente mediante el Acuerdo que emita el Cabildo respecto del dictamen correspondiente que le someta a su consideración la Dependencia Municipal.

El Cabildo emitirá el Acuerdo que corresponda dentro de los 20 días hábiles siguientes a aquel en que la Dependencia Municipal le haya presentado el dictamen.

En caso de que el Cabildo no emita el Acuerdo que corresponda dentro del plazo establecido en el presente artículo, el urbanizador tendrá derecho a la afirmativa ficta, planteando la controversia ante las instancias jurisdiccionales competentes.

Dentro de los 3 días hábiles posteriores a la emisión del Acuerdo, el Ayuntamiento tramitará su publicación en el *Periódico Oficial*, cuyo costo deberá ser cubierto por el promotor.

Publicada la incorporación, la Dependencia Municipal, dentro de los 3 días hábiles siguientes, enterará mediante oficio al Registro Público con el fin de que procedan los traslados de dominio, así como a la autoridad catastral correspondiente para que proceda el reavalúo de la zona, en los términos de la legislación catastral.

Si pasado el plazo indicado anteriormente, la Dependencia Municipal no entra al Registro Público y al Catastro de la incorporación municipal, el promovente podrá acudir directamente y con los mismos efectos a dichas dependencias, a fin de enterarlas y para que procedan a realizar los traslados de dominio y reavalúos de la zona. En dicho caso, ambas dependencias harán saber al Ayuntamiento la negligencia de la Dependencia Municipal, así como que han procedido a dar cumplimiento a la solicitud del promovente.

CAPÍTULO VIII

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS URBANIZADORES Y PROMOVENTES.

Artículo 277. OBLIGACIONES DE URBANIZADORES Y PROMOVENTES

Los urbanizadores y promoventes tendrán las siguientes obligaciones:

- I.- Cumplir con lo dispuesto en este Reglamento, la legislación urbana, los Programas de Desarrollo Urbano y en las autorizaciones respectivas;
- II.- Ejecutar, en su caso y por su cuenta, en tiempo y especificaciones, las obras de urbanización que le correspondan, de acuerdo con el proyecto ejecutivo que les hayan autorizado;
- III.- Otorgar las garantías conducentes a efecto de asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización y el cumplimiento de cada una de las obligaciones que les correspondan y garantizar la urbanización contra defectos ocultos;
- IV.- Hacer entrega al Ayuntamiento, cuando así proceda, de los terrenos comprendidos en las áreas de cesión para destinos y el equipamiento, especificados en el Programa Parcial y el Proyecto Ejecutivo;
- V.- Pagar en tiempo y forma, las contribuciones que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal;
- VI.- Iniciar en tiempo las obras de urbanización;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- VII.- Mantener un residente con carácter de representante debidamente autorizado, que atienda a los supervisores e inspectores durante el período de ejecución de las obras de urbanización o edificación, en el lugar de las mismas;
- VIII.- Atender las observaciones y correcciones que los supervisores autorizados por el Ayuntamiento les hagan, respecto de la ejecución de las obras de urbanización o de la prestación de los servicios que les correspondan;
- IX.- Una vez obtenido el dictamen de incorporación municipal, deberá solicitar y obtener de la Dependencia Municipal la autorización para iniciar la promoción de venta de lotes, así como de los departamentos, viviendas y locales, otorgando la garantía adicional prevista en el [artículo 256](#) de este Reglamento; y
- X.- Las demás que le señale este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 278. REQUISITOS PREVIOS A LA OCUPACIÓN DE PREDIOS.

El urbanizador o promovente está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:

- I.- Que se haya cumplido con el procedimiento de incorporación municipal, previsto en los [artículos 272](#) al [276](#) y, en el caso de urbanizaciones progresivas, que el Gobierno Municipal haya recibido de conformidad las obras mínimas;
- II.- Que se haya hecho publicación textual del acuerdo de Cabildo que formalice la incorporación municipal, conforme lo previsto en el [artículo 276](#);
- III.- Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de un año después de concluida la obra, esta garantía debe ser por el diez por ciento del valor de la urbanización y expedida por una compañía debidamente acreditada; y
- IV.- Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones que establezcan a su cargo las leyes hacendarias.

Artículo 279. ESCRITURAS PARA ENAJENACIÓN DE PREDIOS URBANIZADOS.

El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todas las escrituras que otorgue para enajenar lotes del predio urbanizado:

- I.- El uso de cada lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda de acuerdo al propio Programa Parcial de Urbanización;
- II.- Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en este Reglamento de Zonificación;
- III.- Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;
- IV.- Las distintas funciones del predio urbanizado;
- V.- Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra, y
- VI.- En su caso, la declaración del adquirente de que conoce el reglamento autorizado por el Ayuntamiento como parte del Programa Parcial de Urbanización.

Los Notarios Públicos verificarán se incluyan estos rubros en los testimonios que expidan, con lo cual darán cumplimiento a lo ordenado en el **artículo 5 de la Ley**.

Artículo 280. DE LA PUBLICIDAD PARA VENTA DE PREDIOS.

En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten predios, en primera venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación se deberá hacer referencia, al acuerdo del Ayuntamiento donde se



autoricen las obras de urbanización y edificación en su caso, citando el número y la fecha de la licencia o permiso, y de la autorización expresa de la autoridad municipal para realizar tales enajenaciones, previsto en la **fracción IX** del [artículo 277](#) de este Reglamento.

Artículo 281. OBLIGACIONES PREVIAS A LA MUNICIPALIZACIÓN

Mientras no reciba las obras el Ayuntamiento para su municipalización, el urbanizador o promotor estará obligado a:

- I.- Prestar los servicios de vigilancia;
- II.- Suministrar con normalidad y suficiencia los servicios de agua potable y alumbrado público;
- III.- Mantener en condiciones de funcionalidad el sistema de alcantarillado;
- IV.- Prestar con eficiencia el servicio de limpia y recolección de desechos sólidos;
- V.- Mantener limpios y bardeados con barrera transparente los terrenos, y
- VI.- Cuidar y conservar las áreas verdes.

Artículo 282. CONVENIO PARA PRESTACIÓN DE SERVICIOS MUNICIPALES

El Ayuntamiento correspondiente, podrá convenir con el urbanizador, la prestación total o parcial de los servicios a que se refiere el artículo anterior, para tales efectos, el Ayuntamiento cobrará las cuotas que correspondan al urbanizador, hasta que sea acordada la municipalización.

CAPÍTULO IX DE LAS OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES Y PROPIETARIOS DE INMUEBLES.

Artículo 283. ADQUIRENTES: DEFINICIÓN

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por adquirente, a la persona física o jurídica, pública o privada, que bajo cualquier título adquiera la propiedad o posesión de uno o más predios, casas, departamentos o locales producto del aprovechamiento urbano del suelo.

Artículo 284. OBLIGACIONES DE LOS ADQUIRENTES

Será obligación de los adquirentes y propietarios respetar las características determinadas en el Programa Parcial de Urbanización, en lo que respecta a las dimensiones y no podrán subdividir los mismos, en tamaños menores a los señalados. Igualmente están obligados a respetar la zonificación y la reglamentación de los usos y destinos.

Los adquirentes deberán ajustar sus construcciones a las normas que establece este Reglamento, la Legislación, los Programas de Desarrollo Urbano, otros Reglamentos aplicables y las resoluciones correspondientes del Ayuntamiento.

Los propietarios de terrenos baldíos deberán mantenerlos limpios y bardeados con barrera transparente.

Sólo deberán realizar en los mismos, actividades compatibles con los usos permitidos, conforme a las normas de zonificación, en tanto se les dé el aprovechamiento definitivo.

En caso de no cumplir esta disposición, la dependencia municipal podrá aplicar las sanciones administrativas correspondientes y realizar las acciones con cargo al propietario, procediendo a su cobro



conforme las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal.

Artículo 285. CONSERVACIÓN DE JARDINES, ÁRBOLES Y MOBILIARIO URBANO.

En todos los casos, los adquirentes de lotes tendrán la obligación de conservar los jardines y árboles plantados en las vías públicas y áreas verdes, en los tramos que le correspondan así como las banquetas, pavimentos y el mobiliario urbano.

Artículo 286. CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

Es obligación de los adquirentes tramitar a su costa y ante las autoridades competentes, la conexión o contratación de los servicios públicos que deban prestarse.

Artículo 287. ASOCIACIONES DE ADQUIRENTES O PROPIETARIOS

Los adquirentes podrán constituirse legalmente en una asociación, la que deberá contar con reglamento propio para su buen funcionamiento.

El acta constitutiva de la asociación que integren los vecinos y su reglamento, deberán inscribirse en el Ayuntamiento para efectos de ser integrados en el expediente del Programa Parcial o autorización respectiva, a fin de que se reconozca la personalidad y capacidad de gestión de la organización.

TÍTULO UNDÉCIMO TRÁMITES MUNICIPALES

CAPÍTULO I MUNICIPALIZACIÓN

Artículo 288. MUNICIPALIZACIÓN; DEFINICIÓN

Para los efectos de este Reglamento, se entiende por municipalización, el acto formal mediante el cual se realiza la entrega por parte del urbanizador o promovente al Ayuntamiento, de los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización, que cumpliendo con lo dispuesto en la Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los servicios públicos necesarios para el bienestar de sus habitantes.

Artículo 289. MUNICIPALIZACIÓN; COMPETENCIA

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del urbanizador, con la asociación de vecinos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

Artículo 290. MUNICIPALIZACIÓN: REQUISITOS

El urbanizador o promovente podrá solicitar al Ayuntamiento la municipalización de una urbanización, cuando:

- I.- Este acordada la incorporación municipal;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- II.- Se esté pagando el impuesto predial en forma individual por lote o fincas; y
- III.- Esté edificada cuando menos el cincuenta por ciento más uno de la etapa correspondiente, en los casos de fraccionamientos en los que se construya o comercialice lotes urbanizados.
- IV.- Se cumplan con los requisitos establecidos en el **Artículo 136 del Reglamento de la Ley**.

Cumplidos los requisitos a que se refieren las fracciones anteriores, el Ayuntamiento autorizará la municipalización respectiva.

Artículo 291. ACTO DE RECEPCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN.

El acto de recepción de las obras de urbanización para su municipalización, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el **artículo 240 de la Ley**, se realizará en el mismo lugar de su localización, con la participación de un representante legal del Ayuntamiento, un representante de la Dependencia Municipal, el urbanizador o promovente y un representante de la asociación de vecinos, si la hubiere.

En este acto, el representante de la Dependencia Municipal ratificará el dictamen técnico estableciendo que el urbanizador cumplió con todas las obligaciones a su cargo y por tanto, las obras de urbanización están en condiciones de ser recibidas y municipalizadas.

El representante del Ayuntamiento levantará un acta administrativa donde se hagan constar los hechos de la recepción de las obras, así como la declaración por parte del urbanizador indicando los datos de la fianza de garantía indicada en el **artículo 226 de la Ley**, obligándose a reponer las obras que presenten defectos ocultos de construcción.

Artículo 292. CANCELACIÓN DE FIANZA DE GARANTÍA

Habiéndose acordado la municipalización de las obras de urbanización y edificación, se podrá solicitar la cancelación de la garantía a que se refiere los **artículos 217 fracción III y 226 de la Ley**, quedando el urbanizador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios respectivos.

La garantía a que se refiere el párrafo anterior, no podrá cancelarse sino hasta que hayan transcurrido un año, contado a partir de la fecha de elaboración del Acta de Municipalización, dictaminaron que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por esta Ley y conforme a la autorización respectiva.

Mientras no se cumpla con el supuesto previsto en este artículo, el urbanizador seguirá obligado a la prestación de los servicios de responsabilidad municipal y mantenimiento de las instalaciones.

Artículo 293. APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN

El Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento de las áreas de cesión para destino, para integrar el equipamiento urbano. Mientras no se realicen las obras a que se refiere el **artículo 236 de la Ley**, el Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de los lotes del dominio municipal, de acuerdo a lo establecido en el **artículo 238 de la citada Ley**, impidiendo se conviertan en depósitos de basura y desperdicios.

CAPÍTULO II

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES DE ÁREAS Y PREDIOS



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Artículo 294. AUTORIZACIONES DE FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES.

Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones se otorgarán por el Ayuntamiento, de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano, el presente reglamento de zonificación y las disposiciones de la Ley.

Artículo 295. APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN ÁREAS Y PREDIOS.

La superficie mínima que garantiza la sustentabilidad de la actividad agropecuaria es de cinco hectáreas, por lo que todas aquellas subdivisiones y relotificaciones de predios donde los productos de la operación sean mayores a esa superficie, seguirán siendo rústicos y no requerirán autorización en los términos del presente Reglamento.

Toda subdivisión o relotificación de predios rústicos que implique fracciones menores a cinco hectáreas, o que tienda a aplicar nuevos usos, deberá sujetarse a lo dispuesto por los Título Noveno y Décimo de este Reglamento referente al aprovechamiento urbano del suelo.

Artículo 296. REQUISITOS SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES

De acuerdo a lo establecido en el **artículo 191 de la Ley**, sólo se autorizarán subdivisiones y relotificaciones si:

- I.- El o los predios se encuentran incorporados al sistema municipal;
- II.- Cuentan con todos los servicios urbanos;
- III.- No requieren el trazo de vías públicas; y
- IV.- Tratándose de subdivisiones, la superficie del predio original no exceda los cinco mil metros, o no se formen más de cinco lotes, en cuyo caso se atenderá a lo dispuesto en los **Título Noveno y Décimo** de este Reglamento.

Artículo 297. TRAMITE DE FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES; REQUISITOS

Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones, se otorgarán a las personas previstas en el [artículo 206](#) de este Reglamento.

Para tramitar ante el Ayuntamiento la autorización de fusión, subdivisión o relotificación, se requerirá presentar:

- I.- Copias de la Constancia referida en el [artículo 211](#) de este Reglamento;
- II.- Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios, y
- III.- Certificado que acredite la solvencia fiscal y la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal.

Al solicitar el dictamen de aptitud del suelo se proporcionará a la Dependencia Municipal el plano de las escrituras de los predios involucrados con su localización georeferenciada a la zona donde se ubique y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación.

Artículo 298. TRAMITE DE FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES; AUTORIZACIÓN

El Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas Municipal, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación con fundamento en el dictamen y en caso afirmativo expedirá de inmediato el permiso correspondiente, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

La Dependencia municipal procederá a informar al Catastro y al Registro Público de la nueva lotificación.



TÍTULO DUODÉCIMO NORMAS DE LAS TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

CAPÍTULO I

SISTEMA DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

Artículo 299. SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO URBANO.

Es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal;

De conformidad con lo dispuesto en la **fracción VIII del artículo 68 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco**, en este Título se establece el procedimiento para realizar las transferencias de derechos de desarrollo, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento.

Artículo 300. DERECHO DE DESARROLLO

Derecho de Desarrollo es el potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio dentro de un centro de población, derivado de las normas de intensidad del uso del suelo aplicables a la zona donde el predio se encuentra ubicado, expresadas principalmente a través del coeficiente de utilización del suelo.

Artículo 301. ÁREAS RECEPTORAS DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

Las Áreas Receptoras de Derechos de Desarrollo son aquellas áreas de reserva urbana o urbanizadas a las que se les establece, en el respectivo Programa Municipal de Desarrollo Urbano, la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave de las áreas de reserva urbana o urbanizadas, a las que se añade la sub-clave **(RTD)**

Artículo 302. ÁREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en áreas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se ven restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o cultural, al ser éstas de interés social, éstos pueden ser transferibles.

Las áreas generadoras estarán sujetas a una de las siguientes clasificaciones, según se describen en el **Capítulo I del Título Segundo** de este Reglamento, siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la clave **(GTD)**:

- I.- Áreas de protección al patrimonio histórico;
- II.- Áreas naturales protegidas;
- III.- Áreas de prevención ecológica;
- IV.- Áreas de conservación ecológica; y
- V.- Áreas de protección a acuíferos.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Cuando estas áreas, o predios en ellas, sean objeto de utilidad pública, deberán pasar a ser destinos, mediante los procedimientos que señalan las leyes en la materia, por lo que no se requerirá la aplicación de la transferencia de derechos de desarrollo.

Artículo 303. TRANSFERENCIAS DE DERECHOS Y PLANES PARCIALES

Las transferencias de los derechos de desarrollo solo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el presente Título, y cuando previamente se hayan elaborado los Programas Parciales de Urbanización que contengan estos lineamientos.

Artículo 304. PREDIOS GENERADORES

Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como Predios Generadores. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

Artículo 305. PREDIOS RECEPTORES

Las transferencias sólo serán posibles a predios de propiedad privada que estén ubicados dentro de una zona clasificada como área receptora de derechos de desarrollo, los cuales se denominarán como Predios Receptores.

Artículo 306. LIMITE MÁXIMO DE DERECHOS POR ADQUIRIR

Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro del Programa Parcial, que no excederá del 80 por ciento de la intensidad vigente en la zona, debiendo cumplir, así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación.

Artículo 307. ZONAS CONURBADAS

Los derechos de desarrollo de un predio sólo podrán ser transferidos a otro predio del mismo municipio, salvo el caso de áreas conurbadas, en las que la Comisión de Conurbación así lo determine.

Artículo 308. PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS

La transferencia de los derechos de desarrollo se realizará de un predio que los genera a un predio que los recibe, hasta que estos se agoten. En el caso de que el predio receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio generador, y así sucesivamente hasta que se agoten.

En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de transferencia de derechos de desarrollo, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

Artículo 309. REQUISITOS PARA TRANSFERENCIA DE DERECHOS EN EL MUNICIPIO

Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios de un municipio se requerirá que:

- I.- Exista el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II.- Exista un Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- III.- Exista un Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para dicho incremento; y
- IV.- El Ayuntamiento constituya un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, tal como se establece en los **artículos 311 al 314** de este Reglamento.

Artículo 310. REQUISITOS PARA TRANSFERENCIA DE DERECHOS EN ZONAS CONURBADAS

Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios ubicados en dos municipios conurbados, se requerirá que:

- I.- Exista un Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II.- Exista un Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III.- Exista un Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para lograr ese incremento en la densidad; y
- IV.- La Comisión de Conurbación correspondiente, promueva la constitución de un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, en el que deberán participar ambos ayuntamientos.

Artículo 311. FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS

Para el manejo y aplicación de los recursos provenientes de las transferencias, el H. Ayuntamiento promoverá la constitución de un fideicomiso público. Su objeto será el de instrumentar la captación de los recursos económicos, realizar las gestiones necesarias para la administración de los recursos financieros y, en caso de otorgar financiamientos, recuperar el producto conforme a los convenios que se suscriben con los beneficiarios.

Artículo 312. COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso contará con un Comité Técnico integrado por dos miembros del Consejo de Colaboración Municipal, dos representantes del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro un representante de la asociación de vecinos creada en la zona generadora, y que cuente con la aprobación del H. Ayuntamiento, un representante del Centro INAH en el Estado, y un representante de la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro. Dicho Comité estará presidido por el Presidente Municipal y tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I.- Establecer, en congruencia con los programas de conservación ecológica y patrimonial, las políticas generales a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II.- Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III.- Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV.- Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadoras de Derechos de Desarrollo.

Artículo 313. CUANTIFICACIÓN DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO

Los derechos de desarrollo a ser transferidos se cuantificarán definiendo cual sería el potencial de desarrollo de no existir las condiciones históricas, artísticas o ambientales, que lo restringen. Esta definición se establecerá en función de su ubicación, usos del suelo colindantes, y posibilidades de infraestructura, y se expresará en valores de superficie, y se denomina Potencial Transferible de Derechos de Desarrollo; debiéndose establecer para su aplicación los tres valores siguientes:



- I.- El coeficiente de utilización del suelo permisible, que determina el aprovechamiento máximo que pueden ejercer los predios en la zona;
- II.- El valor real del predio, tal como se define en la **Ley de Hacienda Municipal**, en sus artículos 90, 110 y 111
- III.- El potencial transferible de derechos de desarrollo, que será igual al diferencial existente entre el coeficiente de utilización del suelo aplicable en el predio de no existir las condiciones que lo restringen y que se encuentra establecido para esa zona en el correspondiente, y el coeficiente de utilización del suelo existente en dicho inmueble.

A cada una de las propiedades dentro del área generadora se le asignará su potencial transferible de derechos de desarrollo sobre la base de la superficie de cada predio, el cual puede ser incrementado hasta un 50 por ciento tomando en cuenta el valor histórico, artístico o ecológico del inmueble.

Artículo 314. PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

La transferencia de derechos de desarrollo se sujetará al siguiente procedimiento:

- I.- El propietario del predio receptor solicitará formalmente al Ayuntamiento correspondiente la transferencia de los derechos de desarrollo que requiera;
- II.- El Ayuntamiento establecerá con base en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del área receptora de derechos de desarrollo la cantidad de derechos necesarios para incrementar la densidad de edificación;
- III.- El Ayuntamiento notificará al Fideicomiso sobre la solicitud de transferencia de derechos de desarrollo y el valor de los mismos, a fin de que el propietario interesado en la adquisición aporte al Fideicomiso la cantidad correspondiente, paralelamente el Comité Técnico del Fideicomiso convocará a los propietarios de acuerdo al orden de propiedades que el propio Ayuntamiento apoyado por las autoridades federales o estatales competentes haya establecido, a fin de que puedan realizarse las negociaciones que culminen en la transferencia de los derechos y la aplicación de los recursos en las acciones de conservación o mejoramiento del predio que generó dichos derechos;
- IV.- El Fideicomiso enviará al Ayuntamiento un dictamen relativo a la transferencia de derechos de desarrollo, adjuntando una copia del convenio respectivo;
- V.- El Cabildo sancionará la autorización de la transferencia de los derechos de desarrollo y la decisión será comunicada al propietario del predio receptor, al propietario o propietarios del predio o predios generadores y al Fideicomiso;
- VI.- El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo suscribirá un convenio con el Municipio, que contendrá, entre otros, los siguientes elementos:
 - a). Especificación de los derechos de desarrollo que se adquieren;
 - b). Compromisos del propietario;
 - c). Destino de los derechos de desarrollo;
 - d). Valuación económica de los derechos; y
 - e). Compromisos del Municipio;
- VII.- El Municipio elaborará un convenio con el ó los propietarios del predio o predios generadores de derechos de desarrollo que contendrá, entre otros aspectos, los siguientes:
 - a). Compromisos del municipio;
 - b). Compromisos del propietario o de los propietarios para el mejoramiento del inmueble; y
 - c). Especificación de la cesión de los derechos de desarrollo del propietario del predio generador de éstos.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- VIII.- El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo ingresará la cantidad convenida al Fideicomiso de Transferencias de Derechos de Desarrollo, el cual lo notificará al Ayuntamiento; y
- IX.- Los convenios establecidos entre el Ayuntamiento y los propietarios de los predios generadores o receptores se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 315. VALOR ECONÓMICO DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO GENERADOS

El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los genera, se determinará en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme al siguiente procedimiento:

- I.- Se determinará el precio unitario del metro cuadrado del terreno, de acuerdo a lo señalado en el [artículo 313, fracción II](#) de este Reglamento;
- II.- Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y
- III.- El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia.

Artículo 316. VALOR ECONÓMICO DE LOS DERECHOS DE DESARROLLO POR RECIBIR

El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los recibe, se determinará con un procedimiento similar al señalado en el [artículo 313](#), de acuerdo al Coeficiente de Utilización del Suelo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Artículo 317. APLICACIÓN DEL VALOR DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO

El valor total de la transferencia será ingresado al fideicomiso y se aplicará de la siguiente manera:

- I.- Del 15 por ciento para cubrir los gastos de administración, supervisión del fideicomiso y obras de contexto urbano, se aplicara el 8 por ciento para cubrir gastos de administrador del programa, 2 por ciento para los gastos generados por las cuentas de administración, 5 por ciento para obras de contexto urbano que serían administrados por el Consejo de Colaboración Municipal.
- II.- El 70 por ciento para ser aplicado a obras de restauración y conservación del predio generador, administradas bajo un proyecto establecido, un presupuesto y un calendario de pagos. En caso de que el predio generador se encuentren ya restauradas y en adecuado estado de conservación, este porcentaje pasará al propietario del predio generador; y
- III.- El 15 por ciento restante al propietario del predio generador.

Artículo 318. MECANISMOS DE CONTROL Y VIGILANCIA

Los Programas Parciales de Urbanización o Programas de Integración Urbana de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo deberán establecer los mecanismos necesarios para la vigilancia y el control de los convenios suscritos.

Artículo 319. INCUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS

En caso de incumplimiento de los términos de los convenios suscritos, tanto, por el propietario del predio receptor, como del predio generador, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley y demás leyes en la materia.

TÍTULO DECIMOTERCERO NORMAS DE DISEÑO URBANO

CAPÍTULO I CONFIGURACIÓN E IMAGEN URBANA

Artículo 320. CONFIGURACIÓN URBANA E IMAGEN VISUAL; OBJETIVOS

La reglamentación de la configuración urbana e imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

- I.- Evitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, el desarraigo de la población y el deterioro en la calidad de vida de la comunidad;
- II.- Respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, vegetación existente o inducida, escurrimientos, cauces y cuerpos de agua, entre otros;
- III.- Respetar las características de la fisonomía urbana existente, evitando rupturas y contrastes que atenten contra los valores históricos y fisonómicos de cada región; y
- IV.- Crear un medio urbano coherente y homogéneo, en el que prevalezca un sentido de unidad dentro de la diversidad, por zonas claramente definidas dentro de los Centros de Población.
- V.- Propiciar un ambiente saludable para el buen desarrollo de la actividad humana.

Artículo 321. CONFIGURACIÓN URBANA; COMPONENTES BÁSICOS

La configuración urbana de una zona o de un centro de población en su totalidad se define por tres componentes básicos:

- I.- Los espacios urbanos abiertos;
- II.- Los espacios privados abiertos con frente al espacio urbano; y
- III.- Los espacios cerrados.

Artículo 322. ESPACIOS URBANOS ABIERTOS

Los espacios urbanos abiertos son aquellos que se encuentran entre los edificios y que por lo tanto están contenidos por el piso y las fachadas de los edificios que los delimitan. Estos espacios son siempre exteriores, al aire libre y tienen carácter público, y se clasifican en tres tipos básicos:

- I.- La calle o vías públicas;
- II.- La plaza o espacios de encuentro; y
- III.- Los parques y jardines.

Artículo 323. ESPACIOS PRIVADOS ABIERTOS CON FRENTE AL ESPACIO URBANO

Los espacios privados con frente al espacio urbano son los que se encuentran dentro de lotes o predios de usos y destinos que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual del mismo. Estos espacios están conformados por las restricciones obligatorias establecidas a la edificación en los programas de desarrollo urbano aplicables, y en algunos casos por espacios abiertos de acceso controlado creados en el interior de conjuntos de edificios.

Artículo 324. ESPACIOS CERRADOS

Los espacios cerrados son los conformados por los volúmenes edificados destinados a alojar los distintos usos permisibles en la zona o centro de población.



Artículo 325. ESTRUCTURA ESPACIAL

La relación entre los diferentes espacios urbanos abiertos y espacios cerrados o edificios que los conforman crea una secuencia espacial urbana. La suma de todas las posibles secuencias conforma la estructura espacial de la zona o del centro de población en su totalidad.

Artículo 326. MODO DE EDIFICACIÓN; DEFINICIÓN

La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina modo de edificación, el cual define las características de la configuración urbana. Este tipo de relación se clasifica en cuatro tipos:

- I.- *Cerrado*: aquél en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en esquinas, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existe restricción frontal, pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso *cerrado con restricción frontal*;
- II.- *Semi cerrado*: aquél en el que la construcción frontal se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, quedando remetido el resto de la construcción. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso *semi cerrado con restricción frontal*;
- III.- *Semi abierto*: aquél en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de propiedad, quedando libre en los tres linderos restantes y presentando fachadas laterales; y
- IV.- *Abierto*: aquél en el que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir que tiene restricciones frontales y laterales, denominándose también edificación de carácter puntual.

Artículo 327. MODO DE EDIFICACIÓN; VINCULACIÓN

Los modos de edificar estarán directamente vinculados con los siguientes aspectos:

- I.- *Características del medio ambiente natural*: derivadas de la clasificación de áreas establecidas para el sitio específico, en los términos señalados en el **Capítulo II del Título Cuarto** de este Reglamento, y bajo los criterios expresados en el siguiente artículo;
- II.- *Características fisonómicas del contexto urbano existente*: especialmente cuando se trata de acciones urbanísticas y de edificación que forman una continuidad con áreas de protección histórico patrimonial, y en cualquier caso considerando las características dominantes en la zona o en el centro de población, su morfología urbana, traza y configuración volumétrica;
- III.- *Tipología de la edificación*: que estará definida por los tipos y sub-tipos de edificios a construir en la zona, con sus requerimientos de espacios abiertos y tratamientos de los frentes a la vía pública; y
- IV.- *Densidad de la edificación*: siendo una resultante de la tipología y considerando la escala y proporción de las edificaciones, para lograr un equilibrio entre volúmenes construidos y espacios abiertos.

Artículo 328. CRITERIOS PARA LA CONFIGURACIÓN URBANA

Con el fin de lograr una configuración urbana coherente, en los Programas Parciales deben observarse los siguientes criterios:

- I.- Integración a la configuración topográfica, procurando minimizar los cortes y rellenos con el trazado vial y las plataformas para la edificación; y
- II.- Respeto absoluto de los elementos naturales relevantes, tales como:
 - a). Ecurrimientos y cauces de agua;
 - b). Macizos arbolados y bosques;



- c). Cuerpos de agua y acuíferos
- d). Cúspides de cerros y montañas
- e). Otros que resulten del análisis del sitio, así como los expresados en la clasificación de áreas.

Artículo 329. CONFIGURACIÓN URBANA Y ARQUITECTURA DE PAISAJE; ELEMENTOS BÁSICOS

Todo tipo de zona que se establezca, deberá definir los elementos básicos de configuración urbana y arquitectura de paisaje, que deben ser obligatorios tanto para las autoridades que realicen obras en la vía pública, como para los propietarios de la zona, estos elementos serán, como mínimo los siguientes:

- I.- **Pavimentos:** definiendo materiales y su diseño de terminados en el arroyo de calles, en función del tipo de urbanización, observando como mínimo lo señalado en el [artículo 189](#) de este Reglamento.
- II.- **Banquetas:** definiendo los materiales y diseños permisibles, que incluyan la ubicación de áreas jardinadas y cajetes o arriates, observando como mínimo lo señalado en el [artículo 189](#) de este Reglamento, pudiéndose establecer una gama de opciones por tipos o jerarquías de calles, que serán los únicos a ejecutar en esa zona.
- III.- **Mobiliario urbano:** dependiendo de las características de la zona se definirán los siguientes elementos:
 - a). Paradas de autobuses y bancas;
 - b). Puentes peatonales
 - c). Mojoneras y rejas de protección en banquetas y camellones;
 - d). Área de contenedores para residuos
 - e). Placas de nomenclatura; y
 - f). Arbotantes y luminarias.
 - g). Esculturas urbanas
 - h). Fuentes
- IV.- **Arbolado y jardinería:** en función de las características climatológicas y del suelo de la zona, se establecerá un catálogo de especies permisibles, señalando las que deban ser dominantes con el fin de lograr la homogeneidad de la zona;
- V.- **Bardas exteriores:** para cada zona se seleccionará uno dentro de los siguientes tipos de bardas:
 - a). Sin bardas exteriores, solamente áreas jardinadas;
 - b). Con divisiones en los límites de propiedad a base de setos;
 - c). Bardas de material o rejas hasta una altura de 1.20 metros;
 - d). Bardas de material o rejas hasta una altura de 3.00 metros;
- VI.- **Cubiertas:** estableciendo los tipos de techumbres permisibles en la zona, seleccionándose entre los siguientes tipos básicos:
 - Cubiertas inclinadas como mínimo en un 80 por ciento de la construcción;
 - a). Cubiertas mixtas con un mínimo de 50 por ciento de la construcción, de cubiertas inclinadas;
 - b). Cubiertas planas en la totalidad de la construcción;
 - c). Cubiertas libres: permitiéndose solamente en zonas que por el tipo de usos y destinos así se requiera, tales como comerciales y de servicios, industriales y de Equipamiento.



- VII.- **Modo de edificación:** definiendo las restricciones frontales y laterales, si las hay, con base a los lineamientos señalados en este reglamento y precisando, en su caso, los alineamientos obligatorios para la construcción.

Artículo 330. ÁREAS DE PROTECCIÓN A LA FISONOMÍA

En el caso de áreas clasificadas como áreas de protección a la fisonomía se deberán definir en su Programa Parcial, además de lo señalado en el artículo anterior, los aspectos que se señalan a continuación, debiendo ser establecidos como una consecuencia de los valores fisonómicos encontrados y que sean determinantes para lograr la homogeneidad de la configuración urbana en la zona:

- I.- Alturas máximas y mínimas;
- II.- Relación de vanos y macizos;
- III.- Proporción de vanos;
- IV.- Materiales y acabados de fachadas;
- V.- Elementos fisonómicos de fachadas tales como balcones, marquesinas, rejas, aleros, cornisas y guardapolvos;
- VI.- Puertas y ventanas exteriores;
- VII.- Instalaciones exteriores, tales como antenas, acometidas y cableados, aparatos de aire acondicionado, y bajantes.
- VIII.- Iluminación exterior;
- IX.- Tipo de cubiertas y materiales;
- X.- Gama de colores a seleccionar;
- XI.- Catálogo de especies de vegetación permisibles; y
- XII.- Anuncios.

Artículo 331. ANUNCIOS Y PUBLICIDAD

Los Anuncios y Publicidad en vía pública o en contacto visual con esta, deberán observar lo establecido en el Reglamento de Anuncios y Publicidad del Municipio de Centro vigente

Artículo 332. ÁREAS DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL

En las zonas clasificadas como Áreas de Protección al Patrimonio Histórico y Cultural, para realizar cualquier aprovechamiento urbano se estará a lo señalado en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas, así como lo dispuesto en el **Capítulo I del Título Sexto de este Reglamento**, y a la legislación vigente de carácter estatal y municipal.

CAPÍTULO II

CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS POR USO DEL SUELO

Artículo 333. SEPARACIÓN DE EDIFICIOS EN UN MISMO PREDIO

En el caso de conjuntos de edificios habitacionales, o de usos mixtos de vivienda, comercios y oficinas, la separación de los edificios dentro de un mismo predio estará sujeta a las siguientes disposiciones:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- La separación entre edificios en los frentes que dan hacia espacios habitables de viviendas, áreas de oficinas o locales comerciales, no podrá ser menor a dos tercios de la altura del edificio más alto;
- II.- Cuando se trate de frentes con ventanas hacia áreas de servicios o complementarias, la separación mínima será de un tercio de la altura del edificio más alto; y
- III.- Cuando se trate de frentes cerrados la separación será libre.

Artículo 334. EMPLAZAMIENTO DE INSTALACIONES COMERCIALES EVENTUALES

El emplazamiento de tianguis, circos, ferias y cualquier tipo de instalaciones comerciales eventuales, deberá realizarse en predios señalados para tal uso en el Programa Parcial respectivo, o en áreas autorizadas por el Ayuntamiento, previendo la ubicación de los servicios conexos al mismo, tales como estacionamiento público, servicios sanitarios y contenedores de basura apartados de las áreas comerciales. No podrán ubicarse estas instalaciones comerciales en banquetas y arroyos de las vías de circulación.

Artículo 335. EDIFICIOS PARA LA INDUSTRIA

Los proyectos de instalaciones industriales, incluyendo sus áreas de fabricación, bodegas, oficinas y servicios conexos, deberán contar con la aprobación correspondiente de las instituciones encargadas de la protección ambiental y de protección civil, a nivel federal, estatal y municipal. Así mismo, deberán cumplir con los lineamientos para zonas industriales, señaladas en el **Capítulo IV del Título Quinto de este Reglamento**.

Artículo 336. ESTACIONES DE SERVICIO Y ABASTO DE COMBUSTIBLE

Las Estaciones de Servicio o Gasolineras, por sus características intrínsecas y la normatividad que las regula en su proyecto y en su operación, no pueden considerarse giros de libre ubicación. Estas se consideran como un Equipamiento de Servicios Urbanos a nivel Zona, y estas se deberán ajustar a lo establecido en el **Capítulo XV del Título Noveno “Normas de Proyecto Arquitectónico para Edificaciones según su Tipo” del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro**, las **Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico (Volumen “A”)** y para el **Proyecto Arquitectónico de Edificaciones según su Tipo (Volumen “B”)** y demás disposiciones legales aplicables.

TÍTULO DECIMOCUARTO NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I

NORMAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO

Artículo 337. DEFINICIÓN DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Se considera proyecto arquitectónico a toda representación de los usos de los espacios de cada construcción o espacio abierto relativos a la creación, localización, rectificación, prolongación, ampliación



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

y mejoramiento de Centros Urbanos, sean éstos: Ciudades Satélites, Villas, Poblados, Colonias, Conjuntos o Centros Habitacionales, Fraccionamientos, Plazas, Jardines, Centros Turísticos o Deportivos, Cementerios, Estacionamientos de Vehículos y demás lugares públicos, así como los que se refieren al establecimiento, construcción y mejoramiento de servicios públicos y cualquier inmueble habitable, sobre todo, la vivienda.

Artículo 338. NORMAS MÍNIMAS APLICABLES

Toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo señaladas en el presente Título, además de observar las disposiciones siguientes:

- I.- Las relativas al emplazamiento y la utilización del suelo, señaladas en el Programa Parcial de Urbanización correspondiente, de conformidad con lo establecido en el **Título Cuarto** de este Reglamento;
- II.- Las relativas al control de la intensidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo; alturas máximas y restricciones; señaladas también en el Programa Parcial correspondiente, de conformidad con lo establecido en el **Título Sexto** de este Reglamento;
- III.- Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico de que se trate, indicadas en la Tabla de Estacionamientos para este Tipo de Edificación, incluida en las **NTC “B” PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO**;
- IV.- Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, señaladas en el capítulo II del presente Título de este Reglamento;
- V.- Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades competentes;
- VI.- Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VII.- Las establecidas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

Artículo 339. NORMAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO APLICABLES

Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes debe cumplir con los requerimientos establecidos en el **Título Sexto referente al “Proyecto Arquitectónico”** y del **Título Noveno “Normas de Proyecto Arquitectónico para Edificaciones según su Tipo” del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico (Volumen “A”) y para el Proyecto Arquitectónico de Edificaciones según su Tipo (Volumen “B”)** y demás disposiciones legales aplicables.

Las Normas de Proyecto Arquitectónico para Edificaciones según su Tipo, comprendidas en el Volumen “B” de las Normas Técnicas Complementarias, a que se refiere el párrafo anterior corresponden a los siguientes tipos de edificaciones:

- I.- EDIFICIOS PARA USOS HABITACIONALES (**NTC Capítulo B.01**)
- II.- EDIFICIOS PARA PLAZAS COMERCIALES, COMERCIOS, TIENDAS DE AUTOSERVICIO Y OFICINAS (**NTC Capítulo B.02**)
- III.- EDIFICIOS PARA LA EDUCACIÓN Y CULTURA (**NTC Capítulo B.03**)
- IV.- EDIFICIOS PARA LA SALUD (**NTC Capítulo B.04**)
Hospitales, Clínicas, Centros de Salud, Consultorios, Dispensarios Médicos y para la Asistencia Social



- V.- **CENTROS DE REUNIÓN (NTC Capítulo B.05)**
Restaurantes, Cafeterías, Discotecas, Centros Nocturnos, Bares, Salones de Fiesta, Centros Comunitarios y Sociales
- VI.- **CENTROS DEPORTIVOS (NTC Capítulo B.06)**
Clubes Deportivos, Gimnasios, Albergas, Spas, Clubes Campestres y Baños de Servicio Público
- VII.- **EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS (NTC Capítulo B.07)**
Estadios, Plazas de Toros, Arenas, Hipódromos, Galgódromos, Autódromos, Pistas de Patinaje, Lienzos Charros, Palenques, Teatros al Aire Libre, Circos y Ferias o Similares
- VIII.- **SALAS DE ESPECTÁCULOS (NTC Capítulo B.08)**
Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto, Salas de Conferencias, Centros de Convenciones, Estaciones de Televisión con Auditorio
- IX.- **VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS (NTC Capítulo B.019)**
- X.- **EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO (NTC Capítulo B.10)**
Templos, Sinagogas
- XI.- **EDIFICIOS PARA BODEGAS, ALMACENAMIENTO Y ABASTO, INDUSTRIAS, TERMINALES DE TRANSPORTE, AGENCIAS O TALLERES DE REPARACIÓN (NTC Capítulo B.11)**
- XII.- **EDIFICIOS DESTINADOS A LA SEGURIDAD (NTC Capítulo B.12)**
Estaciones de Policía y Bomberos, Centros de Readaptación Social, Centros de Integración Familiar, Reformatorios, Cuarteles y Similares
- XIII.- **INMUEBLES DESTINADOS A ESTACIONAMIENTO (NTC Capítulo B.13)**
- XIV.- **EDIFICIOS PARA SERVICIOS FUNERARIOS (NTC Capítulo B.14)**
Cementerios, Crematorios, Agencias Funerarias y de Inhumación
- XV.- **ESTACIONES DE SERVICIO O GASOLINERAS (NTC Capítulo B.15)**
- XVI.- **DEPÓSITOS PARA EXPLOSIVOS**
- XVII.- **FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS**
- XVIII.- **ESPACIOS ABIERTOS (NTC Capítulo B.16)**
Plazas, Explanadas, Parques y Jardines

CAPÍTULO II

ACCESIBILIDAD

Artículo 340. ACCESIBILIDAD; ALCANCES

Con el objeto de que todas las instalaciones y servicios del ámbito urbano sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, y en general a quienes tienen problemas de movilidad reducida o dificultad de desplazamiento, se deberán observar los lineamientos señalados en este capítulo, que se refieren a los siguientes aspectos:

- I.- Estacionamientos;
- II.- Senderos peatonales;
- III.- Circulaciones verticales;
- IV.- Servicios sanitarios;
- V.- Mobiliario urbano; y
- VI.- Señalización.



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

Para la ejecución de toda obra de urbanización o edificación de acceso público, nueva o por modificar, deberá cumplirse lo indicado en este capítulo, para que la autoridad municipal correspondiente expida la licencia respectiva, junto con una constancia que ampare el cumplimiento de las normas de accesibilidad.

Artículo 341. ACCESIBILIDAD EN ESTACIONAMIENTOS

En los edificios y áreas de estacionamiento se aplicarán los lineamientos establecidos en la **NTC B.13.08.01**:

Artículo 342. ACCESIBILIDAD EN SENDEROS PEATONALES

Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas, andadores o pasajes deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- I.- Contar en los puntos de cruce con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán observar las características mínimas establecidas en la **NTC A.15.05.05**;
- II.- En los pasos peatonales a desnivel, se deberá prever su acceso tanto por medio de escaleras como por rampas. Las rampas en estos casos deberán tener una pendiente máxima del 6 por ciento;
- III.- En los andadores, se deberá prever que existan áreas de descanso al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal de acuerdo a lo señalado en la **NTC A.15.05.04**;
- IV.- Para el acceso a los predios o inmuebles, el nivel de la banqueta no podrá ser modificado en un ancho de 1.20 metros a partir del alineamiento hacia el arroyo vehicular.
- V.- Señalización con cambios de textura y color en cada cambio de nivel, para orientar o indicar peligro a las personas ciegas y/o débiles visuales.
- VI.- En los camellones, donde se proponga el paso peatonal, deberá observarse los establecido en la **NTC A.15.05.08**.
- VII.- En las calles con pavimentos empedrados se deberá instalar un paso peatonal, que conecte las esquinas de rampa a rampa, con un ancho mínimo 1.20 metros, de concreto armado mínimo de 18 centímetros de espesor, piso uniforme y antiderrapante.

Artículo 343. ACCESIBILIDAD EN CIRCULACIONES VERTICALES

Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escaleras con pasamanos, como rampas; estando sujetas a los lineamientos establecidos en la **NTC A.06.04** referente a Escaleras y Rampas:

Artículo 344. ACCESIBILIDAD EN SERVICIOS SANITARIOS

En todos las edificaciones sean éstos de propiedad pública o privada, tales como oficinas de gobierno y particulares, centros comerciales y de trabajo, comercios, estaciones de transporte, aeropuertos, terminales de autobuses, gasolineras y similares, a excepción de casa-habitación unifamiliar; se deberán observar los lineamientos establecidos en la **NTC A.03.07**

Artículo 345. ACCESIBILIDAD; MOBILIARIO URBANO

Artículo 155. Todo elemento de mobiliario urbano, señalización o comercio, deberá cumplir con lo indicado en la **NTC A.15.04.01**.

Artículo 346. ACCESIBILIDAD; SEÑALIZACIÓN

Se deberá prever una clara señalización en todos los lugares destinados para el uso de personas



con problemas de discapacidad, tales como: cajones de estacionamiento, rampas, elevadores, sanitarios y teléfonos.

La simbología y diseño gráfico para realizar estos señalamientos deberá seguir códigos aceptados internacionalmente, debiendo ser elaborados con materiales resistentes a la intemperie, cuando sea el caso, y sujetos a un mantenimiento adecuado.

TÍTULO DECIMOQUINTO NORMAS DE INGENIERÍA URBANA

CAPÍTULO I CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE AGUA POTABLE Y DRENAJE SANITARIO Y PLUVIAL

Artículo 347. NORMAS APLICABLES PARA PROYECTO

De conformidad con lo señalado en el [artículo 241 de este Reglamento](#), el Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir tanto el proyecto de agua potable como el proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales. Estos proyectos deberán realizarse según lo indicado en las siguientes normas:

- I.- “Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen “C”)”, del Municipio de Centro *del Estado de Tabasco*;
- II.- “Lineamientos Técnicos para la elaboración de estudios y proyectos de Agua Potable y Alcantarillado Sanitario”, de la *Comisión Nacional del Agua*;
- III.- “Manual de Normas de proyecto para obras de aprovisionamiento de Agua Potable en localidades urbanas”, de la ex *Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas*;
- IV.- “Manual de Normas de proyecto para obras de Alcantarillado Sanitario en localidades urbanas”, de la ex *Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas*; y
- V.- *Ley de Aguas Nacionales*.

Artículo 348. NORMAS APLICABLES PARA EJECUCIÓN DE OBRAS

Para la ejecución de sus respectivas obras se tomará como base lo estipulado en:

- I.- “Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen “C”)”, del Municipio de Centro *del Estado de Tabasco*;
- II.- “Especificaciones Generales y Técnicas de Construcción”, de la ex *Secretaría de Recursos Hidráulicos*; y
- III.- “Normas de Construcción”, de la *Comisión Nacional del Agua*.

En este capítulo se indican exclusivamente algunos de los lineamientos generales para este tipo de proyectos.



Artículo 349. CAPTACIÓN HIDRÁULICA PARA USOS URBANOS

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

- I.- Controlar el uso y cobertura 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;
- II.- No se debe permitir captaciones de agua abajo de una descarga residual, aun cuando estas sean tratadas; y
- III.- El agua captada, antes de su distribución a un centro de población, deberá ser potabilizada como condición óptima o clorarse como condición mínima.

Artículo 350. TENDIDO DE RED HIDRÁULICA DE DISTRIBUCIÓN

Adicionalmente a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen "C") (Capítulos C.06 Tuberías a Presión y C.08 Sistemas de Agua Potable)**: para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- I.- Los objetivos principales para el abastecimiento de agua potable a cualquier tipo de desarrollo urbano son: proporcionar agua potable, de acuerdo a las normas de la *Secretaría de Salud*, en cantidad suficiente las 24 horas del día y con las presiones adecuadas, siendo estas de 1.5 a 5.0 Kg./cm² y en casos excepcionales una presión mínima de 1.0 Kg./Cm²; todas las presiones se considerarán para condiciones de saturación ocupacional y en la hora de máxima demanda.
- II.- Solo se permitirá la realización de aprovechamientos urbanos en terrenos donde su topografía se localice a menos de 15 metros de nivel, con respecto a la línea piezométrica, para condiciones de máxima demanda, en el sitio de alimentación al desarrollo.
En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:
 - d). Entregar el agua en bloque hasta un tanque, que permita rebompear hasta garantizar presiones adecuadas al usuario; y
 - e). Disponer el desarrollo de un sistema propio de agua potable.
- III.- Toda la tubería de agua potable será subterránea. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero con instalación superficial.
Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.
- IV.- 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.
- V.- Las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía independientes del suministro eléctrico normal.
- VI.- Los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan, o en su caso la de la vialidad sobre la que se ejecutan.

Artículo 351. DOTACIÓN DIARIA POR HABITANTE

Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deberán manejar los parámetros indicados en la tabla 1-2 de la NTC C. 08.01.03 de las **Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen "C")**:



Artículo 352. TENDIDO RED SANITARIA; CRITERIOS

Adicionalmente a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen "C") (Capítulo C.09 Sistema de Alcantarillado Sanitario)**: para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- I.- Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 70 al 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, pluviales en sistemas combinados, y si es el caso, las filtraciones freáticas;
- II.- Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en el interior del predio, en su lindero frontal, y con medidas mínimas de 0.40 x 0.60 metros.
- III.- Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1.0 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros.
Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contra pendiente topográfica respecto al nivel de la calle;
- IV.- Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 1.5 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. La velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- V.- Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas.
La tubería deberá ser probada en fábrica para resistir una presión interna mínima de 0.75 Kg./cm² para el caso de atarjeas y de 1.5 Kg./cm² para el caso de colectores y emisores;

Artículo 353. PLANTAS DE TRATAMIENTO; CRITERIOS

Adicionalmente a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen "C") (Capítulo C.13 Plantas de Tratamiento)** las plantas de tratamiento estarán sujetas a la observación de los siguientes criterios:

- I.- Deberán estar cercadas en su perímetro, y preferentemente alejadas por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación; cuando esta distancia no sea posible de obtener, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar filtraciones y prevenir la contaminación del cuerpo de agua;
- II.- Se deberán emplazar en las partes más bajas del desarrollo urbano, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas, sin embargo, cuando la única opción para la ubicación de la planta sea en terrenos con niveles superiores a las plantillas de los colectores, se construirá previamente una estación de bombeo;
- III.- No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones;
- IV.- Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato;
- V.- Se deberá separar, por lo menos, a 100 metros de sitios de disposición final o de manejo de residuos sólidos urbanos y de manejo especial; y



- VI.- Para determinar el tipo de tratamiento de las aguas residuales, así como los parámetros de diseño de cada una de sus unidades, se tomarán como base las “Normas Técnicas para el proyecto de Plantas de Tratamiento de aguas residuales municipales”, de la ex *Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas*, así como las normas correspondientes de la *Comisión Nacional del Agua*.

Artículo 354. SISTEMAS DE DESALOJO PLUVIAL; CRITERIOS

Adicionalmente a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias para el Diseño y Ejecución de Obras e Instalaciones de Infraestructura Hidráulica, Sanitaria y Pluvial (Volumen “C”) (Capítulo C.10 Sistemas de Alcantarillado Pluvial)**: para Los sistemas de desalojo pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I.- En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas para la conducción de aguas pluviales a fin de que éstas reconozcan los cauces naturales de conducción, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema y de la dependencia federal competente en materia de aguas federales.
- II.- Las aguas pluviales se conectarán a los colectores existentes, cuando tengan la capacidad para recibirlas.
En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente, hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y de captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banquetas, bocas de tormenta transversales o coladeras de diseño especial.
- III.- El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos de pendientes, que afecten la circulación de vehículos; y
- IV.- La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las calles.

CAPÍTULO II

CRITERIOS PARA LA INTRODUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Artículo 355. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA; DEFINICIONES

En lo referente a infraestructura eléctrica se entiende por:

- I.- **Materiales y equipos certificados:** los materiales y equipos certificados en los términos que establecen las Normas Oficiales vigentes.
- II.- **Normas Oficiales:** Las Normas Oficiales Mexicanas vigentes, principalmente
- NOM-001- SEDE-2005 Instalaciones Eléctricas (Utilización),
 - NOM-013-ENER-2004 Eficiencia Energética para Sistemas de Alumbrado en Vialidades y Exteriores de Edificios,
 - NOM-064-SCFI-2000 Productos Eléctricos – Luminarias para uso Interior y Exterior – Especificaciones de Seguridad y Métodos de Prueba;
 - NMX-J-507/1-ANCE-2005.- Coeficientes de Utilización de Luminarios para Alumbrado Público de Vialidades. Especificaciones;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- NMX-J-510-2003 ANCE.-Balastos de Bajas Pérdidas para Lámparas de Descarga de Alta Intensidad para Utilización en Alumbrado Público. Especificaciones y
 - NOM-058-SCFI-1999 Productos Eléctricos – Balastos para Lámparas de Descarga Eléctrica en Gas – Especificaciones de seguridad, o las que suplan a éstas.
- III.- **Controlador de Alumbrado Público:** Conjunto de dispositivos eléctricos que sirve para operar automáticamente una red de alumbrado público, proteger sus componentes y permitir la medición del consumo energético del sistema.
- IV.- **Baja tensión:** Tensión eléctrica menor a 1,000 V.
- V.- **Media tensión:** Tensión eléctrica de 1,000 hasta 35,000 V.
- VI.- **Alta tensión:** Tensión eléctrica superior a 35,000 V.
- VII.- **C. F. E.:** Comisión Federal de Electricidad, como la suministradora de energía eléctrica.
- VIII.- **Unidad de Verificación:** Ingeniero Especialista debidamente registrado como tal ante la Secretaría de Energía y certificado ante los organismos correspondientes.
- IX.- **Perímetro de Infraestructura Urbana tipo 1:** Perímetro definido conjuntamente con C.F.E. que delimita la zona a la que pretende dotarse con estándares de alta confiabilidad y continuidad, de acuerdo con las políticas establecidas por la misma C.F.E.
- X.- **Red de Distribución Eléctrica con Instalación Aérea:** Red cuyos conductores se tienden al aire montados sobre aisladores soportados por estructuras formadas por herrajes de acero sobre postes de concreto.
- XI.- **Red de Distribución Eléctrica con Instalación Subterránea:** Red cuyos conductores se tienden dentro de un sistema de canalización subterránea.
- XII.- **Red de Distribución Eléctrica con Instalación Híbrida:** Red cuyos conductores de media tensión se tienden de forma aérea con los transformadores instalados en los postes y los conductores de baja tensión se instalan de forma subterránea.

Artículo 356. NORMAS APLICABLES

Todos los proyectos y obras de electrificación deberán ajustarse a la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y sus Reglamentos, así como lo establecido por las Normas Oficiales.

Artículo 357. LÍNEAS Y REDES AÉREAS

Para la construcción de líneas y redes aéreas de energía eléctrica, se deberán considerar las disposiciones de las Normas de Distribución, Construcción, Instalaciones Aéreas en Media y Baja Tensión expedidas por C.F.E. y las Normas de Distribución, Construcción, Instalaciones Aéreas en Alta Tensión o las que las sustituyan.

Artículo 358. LÍNEAS Y REDES SUBTERRÁNEAS

Para la construcción de líneas y redes de energía eléctrica subterráneas se atenderá a lo dispuesto por las Normas de Distribución, Construcción, Líneas Subterráneas, Instalaciones en Media y Baja Tensión y las Normas de Distribución, Construcción, Líneas Subterráneas, Instalaciones en Alta Tensión expedidas por C.F.E., o las que las sustituyan.

Artículo 359. LÍNEAS Y REDES HÍBRIDAS

Para la construcción de líneas y redes de energía eléctrica híbridas se deberán considerar:

- a). Para las instalaciones en media tensión las disposiciones de las Normas de Distribución, Construcción, Instalaciones Aéreas en Media y Baja Tensión expedidas por C.F.E. o las que las sustituyan y



- b). Para las instalaciones en baja tensión se atenderá a lo dispuesto por las Normas de Distribución, Construcción, Líneas Subterráneas, Instalaciones en Media y Baja Tensión expedidas por C.F.E., o las que las sustituyan.

Artículo 360. SISTEMAS DE ALUMBRADO PÚBLICO

Para el diseño y la construcción de los sistemas de alumbrado público, se deberá considerar lo dispuesto en el Reglamento de Alumbrado Público del Municipio de Centro y las **Normas Técnicas Complementarias para el Alumbrado Público (Volumen “L”)**.

Artículo 361. DISEÑO Y DISTRIBUCIÓN DE LUMINARIAS; CRITERIOS

Adicionalmente a lo establecido en las **Normas Técnicas Complementarias para el Alumbrado Público (Volumen “L”)** para el tendido, distribución y diseño de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I.- La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.50 metros y la máxima se establecerá según los cálculos correspondientes para cada caso;
- II.- Se instalarán solo lámparas de descarga de alta densidad, según el siguiente criterio:
 - a). Lámparas de vapor de sodio de alta o baja presión: cuando la percepción de los contrastes es primordial y cuando la reproducción correcta de los colores no es importante, como ocurre en las vialidades;
 - b). Lámparas de aditivos metálicos: donde se requiera además hacer juicio de colores, como en estacionamientos, fachadas, monumentos afectos al patrimonio urbano arquitectónico, vialidades peatonales, parques y espacios públicos;
 - c). Lámparas de vapor mercurio: previa autorización de la Dependencia Municipal, en donde se justifique su menor eficiencia;
 - d). Lámparas incandescentes y fluorescentes: previa autorización de la Dependencia Municipal, sólo se colocarán como alumbrado de emergencia, en túneles y pasos a desnivel, señalización, iluminación de ornato y alumbrado provisional.
- III.- La superficie de las vialidades en función del tipo de su reflectancia, se clasifica en cuatro clases de acuerdo con la siguiente tabla:

Superficie	Clase	Reflectancia
Superficie de concreto cemento Portland; superficie de asfalto difuso con un mínimo de 15% de agregados brillantes artificiales	R1	Casi Difuso
Superficie de asfalto con un agregado compuesto por un mínimo de 60% de grava (tamaño mayor a 10mm); superficie de asfalto con 10% a 15% de abrillantador artificial e la mezcla agregada.	R2	Difuso y especular
Superficie de asfalto regular y recubrimiento sellado con agregados obscuro (roca, roca volcánica); textura rugosa después de algunos meses de uso.	R3	Ligeramente Especular
Superficie de asfalto con textura muy tersa	R4	Muy especular
Superficie de empedrado y adoquín	R4	Muy especular



IV.- Los valores mínimos mantenidos promedio de iluminación, deberán ajustarse a la siguiente tabla:

Valores mínimos promedio de iluminación en luxes					
		Nivel de iluminación en luxes, según la clasificación de superficie			UNIFORMIDAD Promedio a mínimo
VIALIDAD	ZONAS	R1	R2, R3	R4	
Bulevares sub-urbanos		4	6	5	3 a 1
Vías de acceso controlado	MD, CD CR, S	10	14	13	3 a 1
	I, E	8	12	10	3 a 1
	H2, H3, H4	6	9	8	3 a 1
Vías principales	MC, CC, MD, CD, CR, S	8	12	10	4 a 1
	I, E	6	9	8	4 a 1
	H2, H3, H4	4	6	5	4 a 1
Vialidad Secundaria y Vialidad local	MB, CB, MC, CC, MD, CD, CR, S	6	9	8	6 a 1
	I, E	5	7	6	6 a 1
	H2, H3, H4	3	4	4	6 a 1

TÍTULO DECIMOSEXTO NORMAS DE INGENIERÍA VIAL

CAPÍTULO I JERARQUÍA DE LAS VIALIDADES

Artículo 362. SISTEMAS GENERALES DE VIALIDAD

Los sistemas generales de vialidad, están constituidos por la red regional, y la urbana que se desarrolla al interior de los centros de población. La red vial urbana debe incluir específicamente dos sistemas, uno primario, que estructure los espacios en la totalidad del área urbana y que forme parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo; y otro complementario, o secundario, destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población.

Estos sistemas se integran por la clasificación siguiente:

A) RED REGIONAL:

I.- Vialidad regional:

- a). Autopistas de alta especificación;
- b). Bulevares sub-urbanos;
- c). Red troncal, Tipo A;
- d). Red troncal, Tipo B;



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- e). Red alimentadora, Tipo C;
- f). Red rural, Tipo D; y
- g). Red rural de segundo orden, Tipo E

B) RED URBANA:

I.- **Vialidad primaria:**

- a). Vías de acceso controlado; y
- b). Vías principales.

II.- **Vialidad secundaria:**

- a). Arterias colectoras:
- b). Calles de distribución:

III.- **Vialidad local**

- a). Calles locales;
- b). Calles de acceso vehicular restringido; y
- c). Calles peatonales.

IV.- **Vías para ciclistas.**

El establecimiento de esta clasificación debe estar basado en la localización de las zonas generadoras de viajes, en la continuidad y localización del movimiento de tránsito de paso y en las necesidades de acceso a los límites de las propiedades colindantes. Las necesidades de acceso se reflejan en los requisitos para entradas y salidas, así como por el uso de áreas adecuadas de estacionamiento, para el ascenso y descenso de pasajeros y la carga y descarga de bienes.

Al evaluar estos factores deben tomarse en cuenta los requisitos de tránsito actuales y futuros y los planes de uso del suelo de las zonas consideradas.

Para el diseño y construcción de vialidades deberán considerarse los requisitos y especificaciones establecidos en las **NTC "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 363. **SISTEMAS GENERALES DE VIALIDAD; DEFINICIONES**

Los sistemas enunciados en el [artículo 362](#) se describen en los siguientes términos:

- I.- **Vialidad regional:** son vías para el tránsito directo entre diferentes centros de población, a efecto de permitir el tránsito de bienes y personas al exterior de las regiones o entre los asentamientos humanos de una misma región según su tipo.

Deberán sujetarse a lo establecido en el Capítulo **O.01 Características Geométricas de las Vías Regionales** de la **NTC "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

- II.- **Vías de acceso controlado:** son vías para el tránsito directo en las que el acceso a las mismas está limitado a ciertos sitios, determinados desde que se realiza el proyecto de la vía.

La función de las vías de acceso controlado es la de facilitar la movilidad de altos volúmenes de tránsito eficientemente, agilizando el tránsito de paso a través del área urbana, permitiéndole al sistema vial cumplir su función adecuadamente entre los principales centros generadores de tránsito. A su vez deben garantizar niveles adecuados de seguridad a volúmenes de tránsito elevados, controlando los puntos de acceso.

Cuando el control del acceso es total y todas las intersecciones importantes cruzan a desnivel, estas vías se denominan también con el nombre de *autopistas* o *viaductos*.

En este tipo de vías las entradas y salidas, a y desde los carriles de alta velocidad, deben estar diseñadas y espaciadas convenientemente para proporcionar una diferencia mínima entre la velocidad del tránsito de la corriente principal y la velocidad del tránsito que entra o sale de la



misma. Las intersecciones con otras vías públicas se efectuarán a desnivel y además se deben incluir pasos a desnivel para peatones.

Deberán observarse los lineamientos de la **NTC 0.02.01** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

- III.- **Vías principales:** este subsistema, conjuntamente con las vías de acceso controlado, deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano.

Permite un enlace directo entre los generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana.

Estas vías permiten también enlazar las carreteras con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las arterias colectoras y calles de distribución y locales.

Pueden ser de un solo sentido o doble sentido con faja separadora central, física o pintada;

Deberán observarse los lineamientos de la **NTC 0.02.02** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

- IV.- **Arterias colectoras:** sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vías principales y las calles de distribución y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes;

Deberán observarse los lineamientos de la **NTC 0.02.03** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

- V.- **Calles de distribución:** las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también conducen el tránsito de las calles locales que interceptan, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica, debiendo estar conectadas con el sistema de arterias colectoras.

Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros;

Deberán observarse los lineamientos de la **NTC 0.02.04** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

- VI.- **Calles locales:** este tipo de calles son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la calle misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas.

En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles.

En zonas habitacionales, este tipo de calles pueden ser determinadas como de *velocidad restringida* (30 Km/hr), que pueden ser de nueva creación o producto de un proceso de conversión de calles vehiculares a calles de velocidad restringida, en este caso se requerirá de un estudio integral de diseño urbano dentro de su Programa Parcial que prevea los efectos de esta medida en los siguientes aspectos:

- a). La zona en cuestión deberá estar bien definida y contar con señalamientos necesarios para que sea claramente identificada; y
- b). La zona de velocidad restringida deberá tener una dimensión tal que se pueda entroncar con una calle vehicular a no más de 500 metros;

Deberán observarse los lineamientos de la **NTC 0.02.05** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

- VII.- **Calles de acceso vehicular restringido:** las destinadas prioritariamente para el uso de peatones en zonas habitacionales de alta densidad, en donde pueden circular continuamente los vehículos de quienes vivan frente a ellas, teniendo el objeto de lograr una mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad.



Pueden ser de nueva creación o producto de un proceso de conversión de calles vehiculares a de acceso restringido.

Para el primer caso, solo se permitirá el desarrollo de éstas si se ubican frente a áreas de cesión dedicadas a espacios verdes abiertos.

En caso de conversión, adicionalmente a los lineamientos de la **NTC O.02.01** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**, se requerirá de un estudio integral de diseño urbano dentro de su Programa Parcial que prevea los efectos de esta medida en los siguientes aspectos:

- a). El ingreso de cualquier vivienda no podrá estar a más de 100 metros de una calle local o colectora;
- b). La superficie de rodamiento y la circulación peatonal deberán tener el mismo nivel.
- c). El pavimento de estas calles constará de franjas longitudinales de concreto de 1.50 metros de ancho para el tránsito peatonal a lo largo de los frentes de los lotes y al centro de la calle, pavimento diseñado para el tránsito vehicular, previendo para tal efecto el sistema de evacuación de aguas pluviales;
- d). Los peatones pueden utilizar la totalidad de las calles;
- e). Los juegos infantiles son permitidos a lo largo de ellas;
- f). Los vehículos deben circular a una velocidad máxima de 10 Km/hr, siendo obligatorio contar con señalamientos que indiquen esta restricción.
- g). Los vehículos en circulación no deben de poner en peligro ni estorbar a los peatones y deben hacer alto total cuantas veces sea necesario;
- h). Los peatones no deberán estorbar innecesariamente a los vehículos en circulación;
- i). El estacionamiento de vehículos sólo estará permitido en los espacios diseñados al respecto, pudiendo tomar y dejar pasaje fuera de estos lugares de manera momentánea;
- j). Las calles deben estar debidamente acotadas y con señalamiento para su inmediata identificación;
- k). Deberán tener acceso de servicios y emergencias; y
- l). Deberán tomar en cuenta la imagen urbana;

VIII.- **Calles peatonales o andadores:** las destinadas exclusivamente para el uso de peatones, distinguiéndose dos tipos:

- a). *Calles peatonales comerciales:* son las que conducen intenso tráfico peatonal, generalmente se ubican en zonas centrales o zonas comerciales. Pueden ser de nueva creación o producto de un proceso de conversión de calles vehiculares a peatonales, en este caso se requerirá de un estudio integral de diseño urbano dentro de su Programa Parcial que prevea los efectos de esta medida en los siguientes aspectos:
 - i. Uso del suelo colindante a las calles;
 - ii. Redistribución de la circulación vehicular;
 - iii. Transporte público;
 - iv. Acceso de servicios y emergencias; y
 - v. Características de la imagen urbana.
- b). *Calles peatonales habitacionales:* son las que se crean en zonas habitacionales con objeto de obtener un medio urbano con mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. A este tipo también se le denomina como “andadores”, y deben obedecer también a un plan integral que prevea la relación con los movimientos vehiculares, la ubicación de áreas de estacionamiento y de las paradas de transporte público.

Deberán observarse los lineamientos de la **NTC O.02.06** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**



- IX.- **Vías para ciclistas:** Las vías para ciclistas son pistas o carriles destinados a bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc, y bicicletas con motor. En su diseño deben tenerse en cuenta:
- a). Las distancias que está dispuesto a recorrer diariamente un ciclista, dentro de un rango de los 5 a los 7 km.;
 - b). Se procurará que las vías para ciclistas estén siempre arborizadas y separadas del tránsito vehicular; y
- Deberán observarse los lineamientos de la **NTC O.02.07** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

CAPÍTULO II

LINEAMIENTOS DE DISEÑO DE VIALIDADES

Artículo 364. ÁREA DE RESTRICCIÓN

En las vialidades regionales, no se permite el aprovechamiento urbano del suelo, sobre la superficie de su área de restricción, ni usando esta superficie para el acceso directo de predios.

El H. Ayuntamiento, a través de sus instrumentos de planeación, fijará las normas y las políticas a las que se sujetarán las zonas de borde de las vías de comunicación, y ejercerán un estricto control en las vallas publicitarias, señalización desordenada y otros elementos que deterioren la percepción del paisaje.

Artículo 365. SEÑALIZACIÓN

Toda vía que integra el sistema de vialidad regional, deberá contar con señalización para conductores y peatones, de carácter informativo, preventivo y restrictivo de sus movimientos, esta señalización se deberá basar en elementos verticales y horizontales fijos, pintados, luminosos, fluorescentes o electrónicos.

Artículo 366. CALLES DE DISTRIBUCIÓN

El aprovechamiento urbano del suelo, al servirse del sistema de vialidad regional, deberá hacerlo a través de una calle de distribución, a la que tengan frentes los predios o construcciones resultado del aprovechamiento, solo se permitirá comunicación entre esta calle y la vialidad regional mínimo a cada 500 metros.

Artículo 367. CAMINOS RURALES TIPO "D" y "E"

No es obligatorio el contenido del artículo anterior, a los caminos rurales Tipo D y E, que pueden servir directamente a los predios a través de un área de restricción de 4 metros adicional a la restricción del camino que se señala en las **NTC O.01.06** y **NTC O.01.07** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 368. ARBORIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE RESTRICCIÓN

Las autoridades responsables del mantenimiento de la vialidad municipal, lo son también de promover la arborización de las áreas de restricción a fin de generar una cortina de vegetación al margen de la vía.

Artículo 369. CONSTRUCCIONES EN PREDIOS VECINOS A LA VIALIDAD REGIONAL

Las construcciones propias de la actividad agropecuaria y la vivienda rural que requieran de



muros ciegos, en los predios vecinos a la vialidad regional del Municipio, deberán respetar una restricción de 4 metros adicional a la restricción del camino que se señalan en las Normas de la **NTC O.01.01** a la **NTC O.01.06** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 370. CONTINUIDAD Y TRAZO GEOMÉTRICO DE LAS VIALIDADES

En todo aprovechamiento urbano que se pretenda realizar, deberá conservarse la continuidad de las vías principales y secundarias existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también de las arterias colectoras o de menor jerarquía, según se establezca en el Programa Parcial o en el Programa de Desarrollo Urbano.

Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vías existentes. En ningún caso se permitirá que la continuidad se dé con una sección más reducida.

Cuando por razones de funcionamiento, se requiera la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y la propuesta.

Cuando una vialidad en proyecto coincida con el límite de dos o más predios o con el eje de veredas, caminos o derechos de paso existentes, el trazo de la vialidad deberá proyectarse de manera equitativa sobre el eje rectificado de éstas; garantizando en todo momento el derecho de vía necesario de acuerdo a su jerarquía.

En su caso, si la vialidad en proyecto se desarrolla entre una zona incorporada y otra rústica, el predio rústico deberá albergar el resto del derecho de vía necesario.

CAPÍTULO III CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS

En este capítulo se establecen los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas y operacionales, para todos los tipos de vías en las nuevas zonas a desarrollar no sujetas a las consideraciones anteriores.

Artículo 371. SECCIÓN TRANSVERSAL

Sección transversal: es un corte vertical, en un punto cualquiera, normal al alineamiento horizontal; permite definir la disposición y dimensiones de los elementos que forman la vía en el punto correspondiente a cada sección y su relación con el terreno natural.

Artículo 372. ELEMENTOS DE LA SECCIÓN TRANSVERSAL

Los elementos que integran la sección transversal son:

- I.- La calzada;
- II.- Los acotamientos;
- III.- Las cunetas; y
- IV.- Los taludes y las partes complementarias en caminos rurales y las banquetas en zona urbana.

Artículo 373. CALZADA; DEFINICIÓN

La *calzada* es la superficie de la vialidad terminada comprendida entre los acotamientos, si los hay, o entre los hombros del terraplén o las aristas superiores de las cunetas si no los hay, o también el arroyo dentro de los límites de las banquetas o guarniciones.

La calzada se define como la parte de la corona destinada al tránsito de vehículos, y está



constituida por uno o más carriles, entendiéndose por carril a la faja de rodamiento con el ancho suficiente para alojar una fila de vehículos en circulación.

El ancho de la calzada es variable en el desarrollo de una vialidad y dependerá de la localización de la sección y de otros factores como son el volumen de tránsito y su composición y los vehículos de proyecto. Para determinar el ancho de la calzada en tangente de una vía debe establecerse el nivel de servicio deseado para el volumen de tránsito de proyecto, obteniéndose mediante un análisis de capacidad el ancho y el número de carriles necesarios para alojar el volumen vehicular esperado.

Artículo 374. ELEMENTOS DE LA CALZADA

Los elementos que integran la calzada son la rasante y la pendiente transversal:

- I.- *Rasante*: la línea obtenida al proyectar sobre un plano vertical el desarrollo del eje de la corona de la vialidad; y
- II.- *Pendiente transversal*: la que se da a la superficie de la vía en forma normal al eje de la corona. Se divide en tres tipos: *el bombeo, la sobre-elevación y la transición de bombeo a sobre-elevación.*

Artículo 375. BOMBEO

Bombeo: la pendiente que se da a la corona hacia uno y otro lado del eje de la vía para evitar acumulación de agua sobre la superficie de rodamiento. Los valores de proyecto serán establecidos en base a la **NTC O.03.01** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 376. SOBRE-ELEVACIÓN

Sobre-elevación: la pendiente que se da a la corona hacia el centro de la curva para contrarrestar parcialmente el efecto de la fuerza centrífuga de un vehículo cuando circula en una curva del alineamiento horizontal. Los valores de proyecto serán establecidos en base a la **NTC O.03.02** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 377. TRANSICIÓN DE BOMBEO A LA SOBRE-ELEVACIÓN

Transición del bombeo a la sobre-elevación: para pasar de una sección en tangente a otra situada en la curva del alineamiento horizontal, es necesario efectuar un cambio de la pendiente transversal de la corona, desde el bombeo hasta la sobre-elevación requerida en la curva. Este cambio se hace gradualmente en toda la longitud de la espiral de transición.

Las consideraciones a las que deberá sujetarse el diseño se establecen en la **NTC O.03.03** correspondiente al **Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 378. BANQUETAS Y ACERAS; DEFINICIONES

La *banqueta* es el espacio de la acera dedicado al tránsito peatonal y provisto de un pavimento para tal fin; el diseño de las banquetas estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- I.- *Anchura*: la **acera** abarca desde la guarnición hasta el límite de derecho de vía o límite de la propiedad adyacente. La anchura mínima deberá ser la estipulada en los **el Capítulo O.02 Lineamientos de Diseño de Vialidades de la Red Urbana del Volumen "O" Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial** para los distintos tipos de vías.

En caso de zonas de intenso tráfico peatonal, los anchos mínimos especificados deberán verificarse considerando que por cada 55 centímetros de anchura se obtiene una capacidad máxima de 1,100 a 1,600 peatones por hora;



- II.- *Ubicación:* las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de la ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, puestos de periódicos o mobiliario urbano. En el caso de arterias donde se permita el estacionamiento en batería, no deberá obstaculizarse el flujo peatonal por la presencia de los vehículos estacionados, ya sea remetiéndolo al área de estacionamiento dentro del límite de propiedad, para dejar libre el ancho mínimo requerido por la banqueta; o bien desviando el trazo de la banqueta hacia la parte frontal del estacionamiento, en cuyo caso esta superficie, aún cuando quede dentro del límite de propiedad, se considerará de uso público;
- III.- *Pendientes:* en el caso de banquetas que forman parte de vías vehiculares la pendiente máxima será del 6 por ciento, cuando la vialidad tenga una pendiente mayor, deberá resolverse el problema geométrico conservando la pendiente del 6 por ciento y corrigiendo la diferencia como mínimo cada 30 metros con una rampa de pendiente máxima de 8 por ciento; cuando se trate de andadores exclusivos para peatones la pendiente máxima será del 6 por ciento; y
- IV.- *Rampas:* para el ingreso y salida de vehículos se deben construir rampas que liguen la acera con la superficie de rodamiento, las cuales deben tener una pendiente máxima del 10 por ciento y llevar lados inclinados y no verticales. Para el caso de rampas de uso peatonal y de personas con discapacidad, se seguirán los lineamientos señalados en el **Capítulo II del Título Decimocuarto de este Reglamento;**

Artículo 379. ESTACIONAMIENTO EN LA CALLE

Estacionamiento en la calle: cuando a lo largo de una arteria se permita el estacionamiento junto a la banqueta en forma paralela, también denominada “en cordón” o “en batería”, y exista un carril especial para ello, estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I.- La anchura de este carril será la estipulada en el **Capítulo O.02 Lineamientos de Diseño de Vialidades de la Red Urbana del Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial** para los distintos tipos de vías;
- II.- En los extremos de este carril y como remate al término de la acera se continuará la banqueta hasta la orilla del arroyo, dejando una transición a 45 grados para facilitar la entrada y salida del primero y último de los vehículos estacionados;
- III.- La distancia mínima de esta transición a la esquina de la calle será de 6 metros. La longitud disponible para estacionamiento será siempre múltiplo de 6 metros, sin incluir accesos a cocheras o estacionamientos;
- IV.- El área de estacionamiento será en una superficie distinta a la banqueta o andador de peatones.
- V.- La construcción de estas cabeceras de banqueta en los carriles de estacionamiento se construirán cuando la vialidad en donde se ubiquen tenga por lo menos el número mínimo de carriles de circulación dependiendo de su clasificación;
- VI.- Cuando el estacionamiento tenga un ángulo diferente al paralelismo y se coloquen en batería, el ángulo que tendrá la transición entre la cabecera de banqueta y la línea de límite del área de estacionamiento será el mismo en que se coloquen los vehículos; y
- VII.- La dimensión del cajón de estacionamiento dependerá del ángulo en que se coloquen los vehículos, y quedará totalmente fuera de la línea imaginaria que limita el carril de circulación. También deberá quedar fuera de las áreas de banqueta y andadores peatonales.

Artículo 380. ALINEAMIENTO HORIZONTAL

El alineamiento horizontal se sujetará a las siguientes normas:

- I.- La seguridad al tránsito será la condición que debe recibir preferencia en la elaboración del proyecto;



- II.- La distancia de visibilidad debe ser tomada en cuenta en todos los casos, porque con frecuencia la visibilidad requiere radios mayores que la velocidad en sí;
- III.- El alineamiento debe ser tan direccional como sea posible, sin dejar de ser consistente con la topografía. Una línea que se adapta al terreno natural es preferible a otra con tangentes largas, pero con repetidos cortes y terraplenes;
- IV.- Para una velocidad de proyecto dada, debe evitarse en lo general, el uso de la curvatura máxima permisible, se deberá tender a usar curvas suaves, dejando las de curvatura máxima para las condiciones más críticas;
- V.- Debe procurarse un alineamiento uniforme que no tenga quiebres bruscos en su desarrollo, por lo que deben evitarse curvas forzadas después de tangentes largas o pasar repentinamente de tramos de curvas suaves a otros de curvas forzadas. El número de curvas debe limitarse a aquellas para las que exista una justificación técnica;
- VI.- En terraplenes altos y largos, sólo son aceptables alineamientos rectos o de muy suave curvatura;
- VII.- Debe evitarse el uso de curvas compuestas, sobre todo donde sea necesario proyectar curvas forzadas. Las curvas compuestas se pueden emplear siempre y cuando la relación entre el radio mayor y el menor sea igual o menor a 1.5;
- VIII.- Debe evitarse el uso de curvas que presenten cambios de dirección rápidos. Las curvas inversas deben proyectarse con una tangente intermedia, la cual permite que el cambio de dirección sea suave y seguro.
- IX.- Un alineamiento con curvas sucesivas en la misma dirección debe evitarse cuando existan tangentes cortas entre ellas, pero puede proporcionarse cuando las tangentes sean mayores de 100 metros.
- X.- Para anular la apariencia de distorsión, el alineamiento horizontal debe estar coordinado con el vertical.
- XI.- Es conveniente limitar el empleo de tangentes muy largas, siendo preferible proyectar un alineamiento ondulado con curvas amplias.

Artículo 381. ALINEAMIENTO VERTICAL

El alineamiento vertical se sujetará a las siguientes normas:

- I.- Debe darse preferencia a una subrasante suave con cambios graduales en lugar de una con numerosos quiebres y pendientes con longitudes cortas. Los valores de diseño son la pendiente máxima y la longitud crítica, pero la manera en que éstos se aplican y adaptan al terreno formando una línea continua, determina la adaptabilidad y la apariencia del vial terminado;
- II.- Deben evitarse vados formados por curvas verticales muy cortas;
- III.- Dos curvas verticales sucesivas y en la misma dirección separadas por una tangente vertical corta, deben ser evitadas;
- IV.- Un perfil escalonado es preferible a una sola pendiente sostenida, porque permite aprovechar el aumento de velocidad previo al ascenso y el correspondiente impulso, pero, sólo puede adaptarse tal sistema para vencer desniveles pequeños o cuando no hay limitaciones en el desarrollo horizontal;
- V.- Cuando la magnitud del desnivel a vencer o la limitación del desarrollo motiva largas pendientes uniformes, de acuerdo con las características previsibles del tránsito, puede convenir adoptar un carril adicional en la sección transversal;
- VI.- Los carriles auxiliares de ascenso deben ser considerados donde la longitud crítica de la pendiente está excedida, y donde el volumen horario de proyecto excede al 20 por ciento de la capacidad de diseño para dicha pendiente, en el caso de vías de dos carriles, y al 30 por ciento en el de varios carriles;



- VII.- Cuando se trata de salvar desniveles apreciables, bien con pendientes escalonadas o largas pendientes uniformes, deberá procurarse disponer las pendientes más fuertes al comenzar el ascenso; y
- VIII.- Donde las intersecciones a nivel ocurren en tramos de vías con pendientes escalonadas o largas pendientes de moderadas a fuertes, es conveniente reducir la pendiente a través de la intersección.

Artículo 382. VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS LATERALES

La vegetación y obstáculos laterales que se ubiquen en las vialidades estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I.- La vegetación que se ubique sobre camellones y banquetas y cuyo follaje se encuentre entre el piso y una altura menor de 1.5 metros, deberá limitarse en su altura a 1 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores.
- II.- Para la vegetación que rebase la altura de 1.5 metros se deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad de 1 a 1.5 metros
- III.- Los árboles que rebasen los 1.5 metros de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vialidades deberán tener una altura libre de 5 metros desde la superficie de rodamiento y hasta la parte más baja de las ramas.
- IV.- Los objetos que se ubiquen sobre las banquetas y camellones y próximos a los arroyos de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0.3 metros desde la orilla del carril de circulación más próximo.

Artículo 383. SUPERFICIE DE RODAMIENTO

Para la *superficie de rodamiento* deberán observarse los siguientes criterios:

- I.- La superficie de rodamiento, sea del material que fuere, deberá ser lo más uniforme posible, con las limitaciones normales del tipo de material con que se construya.
- II.- Las alcantarillas y bocas de tormenta que se construyan dentro de los arroyos de circulación no deberán estar a un nivel diferente a la superficie de rodamiento, debiendo estar estas ubicadas en los puntos convenientes en función de los pendientes y con el área hidráulica necesaria, En el caso de las bocas de tormenta se recomienda que sean colocadas, cuando sea posible, bajo las banquetas o camellones.

Artículo 384. TOPES Y VIBRADORES

Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean *topes o vibradores*, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

- I.- Ubicación de los topes:
 - a). No se colocarán en vialidades principales;
 - b). Sobre vialidades secundarias se colocarán sólo en los lugares en donde no afecte la fluidez de la circulación;
 - c). En vialidades locales se colocarán a una distancia no menor a 30 metros de la esquina más próxima;
 - d). Solo se colocarán en áreas próximas a los lugares de alta concentración de peatones, como escuelas, templos, centros comerciales, y similares; y
 - e). No se colocarán nunca en calles que accedan a un cruce semaforzado.
- II.- Requisitos para la instalación de topes:
 - a). Solo se instalarán en calles en donde sean visibles a una distancia mínima de 50 metros;



- b). Se pintará con franjas blancas diagonales con pintura especial de tránsito y con material reflejante para ser visibles durante la noche;
 - c). Se colocará señalamiento preventivo a 50 metros antes del tope.
- III.- Dimensiones de los topes: deberán tener una anchura mínima de 1.50 metros y máxima de 3.65 metros. La altura mínima será de 8 centímetros y máxima de 10 centímetros y longitud variable conforme a la anchura de la calle. Se deberán colocar en forma transversal al arroyo de circulación y a 90 grados del eje de la calle.
- IV.- Los vibradores a base de boyas bajas, vialetas o tachuelas son más recomendables que los topes, dado que no provocan un solo impacto en la suspensión del vehículo y requieren menor mantenimiento de señalamiento. Los elementos empleados deberán contar con su propio material reflejante.
- V.- Los vibradores se instalarán, con las mismas características de colocación y ubicación que los topes, variando su anchura, ya que esta dependerá del número de líneas que se instalen.
- VI.- Los vibradores se deberán instalar en tres líneas como mínimo y 10 como máximo. Se colocarán en posición de tresbolillo, con espaciamiento entre líneas de 1.5 veces la dimensión del elemento usado y espaciamiento entre elementos de 1.5 veces la dimensión del mismo.

Artículo 385. CARRILES DE CAMBIO DE VELOCIDAD

Los carriles de cambio de velocidad son aquellas franjas adicionales que se ubican sobre los camellones laterales principalmente en vías de alta velocidad, de acceso controlado o vías principales y con altos volúmenes de tránsito y en donde se hace necesario proporcionar a los vehículos el espacio suficiente para que al incorporarse a una corriente vehicular obtengan la velocidad adecuada para la operación de los carriles a los que se incorporan.

Estarán sujetos a las siguientes normas de diseño:

- I.- Estos carriles deben ser lo suficientemente largos, para permitir la maniobra sin que se tenga que obstruir la circulación con la detención innecesaria del que se incorpora.
- II.- La anchura de estos carriles no debe ser menor de 3.0 metros y no mayor de 3.6 metros.
- III.- La longitud estará dada en función de la velocidad de la vía principal, siendo estos valores los indicados en la siguiente tabla:

	Longitud de carriles de cambio de velocidad						
Velocidad de proyecto (km./h)	50	60	70	80	90	100	110
Longitud de transición (metros)	45	54	61	69	77	84	90

Artículo 386. ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DE VIALIDADES

El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto, conducente a determinar el *nivel de servicio y capacidad*, requiere de un proceso detallado que permita conocer la forma como opera u operará en toda su longitud, tomando en consideración de que toda vía urbana o rural deberá analizarse en cada uno de sus componentes en forma independiente y después lograr obtener un resultado general de la vía en general.

Este análisis representa una parte del proceso de diseño, que se continúa con la realización del dimensionamiento geométrico, incluyendo el de los aspectos de seguridad; para concluir con el proyecto de la señalización y obras complementarias.

En el análisis se deberán incluir todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:



- I.- *Tramos básicos de vialidad*: los segmentos de movimiento vehicular continuo que no se ven afectados por ningún movimiento de entradas o salidas de vehículos.
- II.- *Zonas de entrecruzamiento*: las zonas en donde se realizan los cambios de carril para incorporarse a los carriles continuos de la vialidad después de haberse integrado desde una rampa de entrada, o cuando se desea cambiar un carril para tomar una rampa de salida de la vía rápida para integrarse a otra vialidad.
- III.- *Entradas o Salidas de Rampa*: las áreas que se forman en el punto en donde se integra un volumen de tránsito con la vía rápida o en donde se separan los flujos para tomar una salida de la misma.

Artículo 387. ÁREA DE INFLUENCIA DE VIALIDADES

Cada una de las partes o segmentos de la vialidad tienen un área de influencia, la que deberá tomarse en cuenta para efectos de calcular la capacidad y el nivel de servicio de cada uno de ellos en forma independiente o para tratarse en forma integrada como un solo segmento.

Estas áreas se dimensionan de la siguiente manera:

- I.- *Tramos básicos*: cualquier dimensión que quede libre entre las áreas de influencia de los otros casos y exista movimiento vehicular continuo.
- II.- *Zonas de entrecruzamiento*: el área comprendida entre dos rampas, una de entrada y otra de salida, próximas una de la otra, adicionándoles una longitud de 150 metros antes de la entrada y otra de 150 metros después de la salida.
- III.- *Rampas de entrada*: el área comprendida a 150 metros antes de la entrada y hasta 760 metros después de la misma, en el sentido del tránsito.
- IV.- *Rampas de salida*: el área comprendida 760 metros antes de la salida y hasta los 150 metros después de la misma, en el sentido de la circulación.
- V.- Otro aspecto, dentro de las características de las vialidades, en el que debe ponerse especial atención cuando se efectúa un análisis de funcionamiento, es el que se refiere a las *intersecciones* entre dos o más vialidades, que se describen en el siguiente capítulo.

Artículo 388. NIVELES DE SERVICIO DE VIALIDADES

- I.- Se requiere que, conforme a la descripción mencionada de las partes integrantes de las vialidades, estas trabajen bajo los *niveles de servicio* que se mencionan a continuación dentro de los períodos establecidos en los cálculos de proyecciones del crecimiento vehicular y de flujos, para los horizontes de proyecto previstos: Para los *tramos básicos de vialidad* el nivel de servicio será “**B**”, en donde se puedan manejar teóricamente un volumen de aproximadamente 1,400 vehículos por hora por carril a una velocidad de 96 kp/h.
- II.- Para las *zonas de entrecruzamiento* el nivel de servicio será “**C**”, en donde se pueda obtener velocidades de aproximadamente 70 kp/h.
- III.- Para las *zonas de entradas y salidas de rampas* el nivel de servicio será “**C**”, en donde se puedan obtener volúmenes para el caso de entrada de 1,450 vehículos por hora y para el caso de salida de 1,500 vehículos por hora.
- IV.- Para el caso de las *intersecciones* el nivel de servicio será “**C**”, en donde se espera que las pérdidas de tiempo por retardos por cada vehículo fluctúen entre 15.1 y 25 segundos.

Artículo 389. ANÁLISIS DE CAPACIDAD DE VIALIDADES

El procedimiento de *análisis de capacidad de vialidades*, comprenderá las siguientes fases:

- I.- Establecer los conceptos básicos como son: el nivel de servicio deseado, los volúmenes de demanda esperados y sus características de composición; determinar las condiciones de



- alineamiento tanto horizontal como vertical y proponer las posibles ubicaciones de rampas de ingreso y salidas de la vialidad.
- II.- Determinar el número de carriles necesarios para cada una de las partes de la vía en que haya sido dividida previamente, siguiendo los procedimientos establecidos en los manuales técnicos de la materia.
 - III.- Analizar la operación de las zonas de ingreso y salida en la vialidad donde pudieran formarse áreas de entrecruzamiento realizando los pasos siguientes:
 - a). Evaluarlas como ingreso y salida en forma aislada; y
 - b). Evaluarlas junto con el tramo de vialidad hasta la rampa anterior según el sentido del tránsito. El resultado a utilizar será el que presente las peores condiciones de funcionamiento.
 - IV.- En los análisis de capacidad de estas vialidades las zonas de entrecruzamiento representan los puntos más críticos para la capacidad ofrecida al tránsito vehicular. En estas condiciones, el análisis efectuado deberá revisarse con características especiales en estos tramos tomando en consideración la posibilidad de adicionar carriles especiales para facilitar los movimientos.
 - V.- Además de la adición de carriles las siguientes pueden ser otras alternativas para mantener la capacidad necesaria:
 - a). Modificar la cantidad o la ubicación de rampas de entrada o salida;
 - b). Cambiar el diseño de rampas o el de la incorporación al carril de circulación; y
 - c). Cambiar el diseño de las principales intersecciones para lograr configuraciones diferentes de ubicación de zonas de entrecruzamientos, principalmente.

Artículo 390. ESTUDIOS Y PROYECTOS DE INTERSECCIONES; METODOLOGÍA

Para la elaboración de estudios y proyectos de intersecciones, ya sea para nuevos proyectos o para el análisis de los existentes, se deberá seguir la metodología que se presenta a continuación, debiéndose adecuar esta a las necesidades propias del problema:

- I.- Investigación de información:
 - a). Recopilación de datos físicos consistentes en:
 - i. Reconocimiento de la infraestructura vial urbana;
 - ii. Geometría del lugar mediante levantamiento topográfico;
 - iii. Levantamiento de los usos del suelo colindante y del área;
 - iv. Información sobre los dispositivos para el control del tránsito;
 - b). Datos operacionales:
 - i. Aforos vehiculares en horas máximas y durante las áreas representativas;
 - ii. Aforos peatonales durante las horas de mayor conflicto;
 - iii. Condiciones y operación del estacionamiento dentro y fuera de la calle;
 - iv. Velocidades en los accesos y en la intersección.; y
 - v. Accidentes que se hayan registrado en un período previo representativo.
- II.- Condicionantes del desarrollo urbano:
 - a). Programas de Desarrollo Urbano del Centro de Población;
 - b). Programas Parciales de la zona; y
 - c). Proyectos particulares que afecten al área de estudio
- III.- Análisis de la información:
 - a). Tendencia de crecimiento vehicular histórica y pronosticada;
 - b). Nivel de servicio y capacidad en la intersección y por acceso;



- c). Funcionamiento urbano con respecto al entronque en estudio; y
 - d). Funcionamiento local con respecto a la vialidad urbana.
- IV.- Elaboración de alternativas de solución;
- V.- Evaluación de alternativas y selección de la más favorable;
- VI.- Elaboración de proyectos:
- a). Planta geométrica constructiva con referencias de trazo;
 - b). Secciones transversales en las vías principales en todas sus ramas;
 - c). Mobiliario urbano en el entronque; y
 - d). Dispositivos de control en el cruce y con relación a la vialidad urbana.
- VII.- Presupuesto de ejecución de obra.

CAPÍTULO IV INTERSECCIONES

Artículo 391. ANÁLISIS Y SOLUCIÓN DE INTERSECCIONES

Los proyectos de intersecciones viales, deberán realizarse según lo indicado en las normas contenidas en este capítulo y en el “Manual de Proyecto Geométrico de Carreteras”, expedido por la *Secretaría de Comunicaciones y Transportes*.

Para el análisis y solución de una intersección deben tomarse en cuenta las tres maniobras que se realizan en el movimiento de vehículos y que son las siguientes:

- I.- *Maniobra de divergencia*: se presenta cuando un vehículo se separa de una corriente de tránsito y abandona un espacio aumentando la distancia entre los vehículos que viajaban adelante y atrás de él.
- II.- *Maniobra de convergencia*: consiste en la incorporación de un vehículo a un flujo de tráfico, no puede realizarse a voluntad sino que debe ser diferida hasta que exista un espacio adecuado en la corriente vehicular a la que se desea incorporar.
- III.- *Maniobra de cruce*: se presenta cuando a un conductor se le interpone un flujo vehicular que atraviesa la vía sobre la cual viene circulando y le es necesario pasar para llegar a su destino.

Artículo 392. ÁREAS PARA MANIOBRAS EN INTERSECCIONES

Las maniobras señaladas en el artículo anterior deben ser resueltas considerando los tres tipos de áreas que existen en la operación de una intersección, que son las siguientes:

- I.- *Área de maniobras*: la zona de una intersección en la que un conductor de un vehículo realiza las operaciones necesarias para ejecutar las maniobras requeridas, incluye el área potencial de colisión y la parte de los accesos a la intersección desde la cual se ve afectada la operación de los vehículos.
- II.- *Área de conflicto*: la zona de influencia de las maniobras de un vehículo determinado. Cualquier otro vehículo que se encuentre circulando dentro de esta zona verá afectada su operación por las maniobras que realiza el primer vehículo. La magnitud de esta zona depende de la velocidad de operación de las vías que se intersectan, de las características geométricas de las mismas, de la composición del tránsito y del diseño de la intersección.



- III.- *Área de colisión*: la zona específica en la cual se efectúan las maniobras de divergencia, convergencia o cruce. En esta área que forma parte del área de conflicto es muy probable se presenten colisiones entre los vehículos que intervienen en las maniobras.

Artículo 393. LINEAMIENTOS PARA INTERSECCIONES

En el diseño de las intersecciones deberán observarse los lineamientos de la **NTC O.03.01** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 394. DISEÑO DE CURVAS

En el *diseño de curvas* para vueltas deberán observarse los lineamientos de la **NTC O.03.02** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**:

Artículo 395. REMATE EN LA PUNTA DE CAMELLONES CENTRALES

En el diseño de la forma de remate en la punta de *camellones centrales* se observarán los lineamientos de la **NTC O.03.03** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 396. LONGITUD DE ABERTURA ENTRE PUNTAS DE CAMELLÓN

Para determinar la longitud de la abertura entre puntas de camellón, se establecen los lineamientos de la **NTC O.03.04** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**:

Cuando en una intersección el volumen de tránsito y la velocidad son altos, teniendo además movimientos de vuelta izquierda importantes, deben evitarse las interferencias, diseñando aberturas en la faja separadora de dimensiones tales que permitan a los vehículos dar vuelta sin invadir los carriles adyacentes y con el espacio necesario para lograr la protección del vehículo mientras da la vuelta, o se detiene. Para este caso puede utilizarse el patrón general para el diseño mínimo, aumentando sus dimensiones.

Cuando el tránsito que cruza es importante, debe proporcionarse una anchura suficiente de la faja separadora para permitir cuando menos, que un vehículo se detenga en el área de la abertura, protegido del tránsito directo. El ancho de la faja separadora debe ser igual o cuando sea factible, mayor que esta longitud.

Artículo 397. CURVAS EN ENLACES DE INTERSECCIONES

Para el diseño de las *curvas en enlaces de intersecciones* se aplicarán los lineamientos de la **NTC O.03.05** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 398. CURVAS DE TRANSICIÓN EN LOS ENLACES

Para el diseño de las *curvas de transición en los enlaces* se aplicarán los lineamientos de la **NTC O.03.06** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 399. ANCHURA DE LA CALZADA EN LOS ENLACES

Los criterios para determinar la *anchura de la calzada en los enlaces* son los lineamientos de la **NTC O.03.07** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**:

Artículo 400. DISTANCIA MÍNIMA DE VISIBILIDAD DE PARADA

Para determinar la *distancia mínima de visibilidad de parada* se establecen los lineamientos de la **NTC O.03.08** correspondiente al **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**



Artículo 401. CURVAS VERTICALES EN ENLACES

La longitud mínima de las *curvas verticales en enlaces* se basa, como en el caso de camino abierto, en la distancia necesaria para que el conductor, desde una altura del ojo de 1.14 metros, vea un objeto de 0.15 metros de altura. Para ello se relacionan la velocidad de proyecto, la diferencia algebraica de pendientes y la longitud mínima de la curva vertical en cresta, para proporcionar una distancia segura de visibilidad de parada.

Para conocer el valor de cada caso se deberá emplear el procedimiento establecido en las normas de proyecto de los manuales técnicos de la materia.

Artículo 402. TIPOS DE ISLETAS

Tipos de isletas: una intersección a nivel, en la cual el tránsito sigue trayectorias definidas por isletas se denomina "intersección canalizada". Las isletas pueden agruparse en tres grandes grupos, en cuanto a su función:

- I.- *Canalizadoras:* las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- II.- *Separadoras:* las que se encuentran situadas longitudinalmente a una vía de circulación y separan el tránsito que circula en el mismo sentido o en sentidos opuestos; y
- III.- *De refugio:* áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

Artículo 403. CARACTERÍSTICAS DE LAS ISLETAS

Las Isletas tienen las siguientes características:

- I.- Las isletas deberán ser lo suficientemente grandes para llamar la atención del conductor. La isleta más pequeña deberá tener como mínimo, un área de 5 metros cuadrados y preferentemente de 7 metros cuadrados.
Las isletas triangulares no deberán tener lados menores de 2.50 metros y de preferencia de 3.50 metros, después de redondear las esquinas.
Las isletas alargadas o separadoras, no deberán tener un ancho inferior a 1.20 metros ni una longitud menor de 3.50 metros.
En casos muy especiales, cuando hay limitaciones de espacio, las isletas alargadas pueden reducirse a un ancho mínimo absoluto de 0.60 metros;
- II.- Cuando en intersecciones aisladas se diseñan isletas separadoras, éstas deberán tener como mínimo una longitud de 30.00 metros y deberán colocarse en lugares perfectamente visibles para el conductor, ya que de otra manera resultan peligrosas;
- III.- Las isletas se pueden construir con diferentes materiales, dependiendo de su tamaño, ubicación y función y de la zona de que se trate, ya sea rural o urbana.
Desde el punto de vista físico, las isletas pueden dividirse en tres grupos:
 - a). Isletas en relieve, limitadas por guarniciones;
 - b). Isletas delimitadas por marcas en el pavimento, botones u otros elementos colocados sobre el pavimento; y
 - c). Isletas formadas en un área sin pavimento, delineadas por las orillas de las calzadas.

Artículo 404. LINEAMIENTOS ISLETAS SEPARADORAS CENTRALES

Para el diseño de *isletas separadoras centrales* se observarán los siguientes lineamientos:

- I.- El vértice de acceso de una isleta separadora central deberá diseñarse cuidadosamente ya que se encuentra en línea directa con el tránsito que se aproxima.



En las zonas rurales el acceso deberá consistir de un ensanchamiento gradual de la raya central, proporcionado por una ampliación de la corona de la vía. De preferencia, deberá cambiarse gradualmente a una marca realzada, de color y textura contrastante con los carriles de circulación. Esta sección deberá ser tan larga como sea posible.

- II.- La guarnición, en el vértice de acceso de la isleta, deberá estar desplazada cuando menos 0.50 metros y preferentemente 1.20 metros de la orilla interior del carril. El otro extremo de la isleta, en el cruce con la vía transversal se tratará como un remate de faja separadora central.

Artículo 405. ENTRONQUES A NIVEL; ALINEAMIENTO HORIZONTAL

El *alineamiento horizontal de los entronques a nivel* estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I.- En todo tipo de entronque, las vías que lo integran se deberán cruzar en un ángulo de 90 grados, conservando su continuidad a ambos lados del entronque cuando el cruce es completo.
- II.- En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros.

Artículo 406. ENTRONQUES A NIVEL; ALINEAMIENTO VERTICAL

El *alineamiento vertical de los entronques a nivel* estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I.- En los entronques donde se instalen señales de "ceda el paso" o de "alto", o semáforos, las pendientes máximas deben ser del 5 por ciento a una distancia mínima de 15 metros del entronque;
- II.- Las rasantes y secciones transversales de las ramas de un entronque deberán ajustarse desde una distancia conveniente, a fin de proporcionar un acceso apropiado y el drenaje necesario. Normalmente, la vía principal debe conservar su rasante a través del entronque y la de la vía secundaria ajustarse a ella.

Las rasantes de los enlaces deben ajustarse a las pendientes transversales y longitudinales de las vías.

Artículo 407. ENTRONQUES DE RAMAS MÚLTIPLES

Los *entronques de ramas múltiples* son aquellos entronques que cuentan con cinco o más ramas, estando sujetos a los siguientes lineamientos de diseño:

- I.- Estos entronques no se permitirán en los nuevos desarrollos.
- II.- En el caso de acondicionamiento a vías existentes, cuando los volúmenes sean ligeros y exista control de "alto", es conveniente que todas las ramas se intersecten en una área común pavimentada en su totalidad.
- III.- Con excepción de los cruces de menor importancia, debe incrementarse la seguridad y eficiencia del entronque mediante reacondicionamientos que alejen de la intersección principal algunos conflictos. Esto se logra realineando una o más de las ramas y canalizando algunos de los movimientos a los entronques secundarios adyacentes.

Artículo 408. CRUCES PEATONALES EN INTERSECCIONES

Los *cruces peatonales* en intersecciones normales se sujetarán a los siguientes criterios de diseño:

- I.- Su ancho deberá de ser de por lo menos el ancho de sus aceras tributarias, pero no mayores de 4.5 metros ni menores de 1.8 metros.
- II.- Pueden formarse por una sucesión de líneas perpendiculares al cruce peatonal, de 40 por 40 centímetros en vías primarias, o por dos líneas de 20 centímetros separadas también entre 1.8 metros y 4.5 metros en calles secundarias; el color de los cruces será amarillo.



- III.- Pueden complementarse con líneas de aproximación a escala logarítmica o aritmética este complemento será de color blanco.

Artículo 409. ANÁLISIS DE CAPACIDAD Y NIVELES DE SERVICIO; MÓDULOS

Para conocer el estado en que se encuentran funcionando los entronques, o en que se esperan trabajarán los que se proyecten, se deberán realizar los *Análisis de capacidad y niveles de servicio* conforme a los procedimientos establecidos en los manuales técnicos, siguiendo los cinco módulos que se describen:

- I.- El primer módulo se referirá a la información básica del entronque por lo que respecta a las condiciones geométricas del cruce, a las condiciones del tránsito y a las condiciones de señalización en el lugar;
- II.- El segundo módulo señalará los factores de ajuste que se aplican a los volúmenes vehiculares, tales como el *factor de hora máxima*, la definición de grupos de carriles y la asignación de volúmenes a esos grupos;
- III.- El tercer módulo comprende el flujo de saturación ideal y los ajustes necesarios a realizar para obtener valores manejables en otro paso del proceso;
- IV.- El cuarto módulo comprende los análisis de capacidad en esos grupos de carriles, así como el cálculo de la relaciones volumen capacidad (v/c); y
- V.- El quinto módulo se referirá a la determinación del *nivel de servicio*, obtenido mediante los cálculos de los retardos en los grupos de carriles, los retardos que se adicionan a ellos por otras causas y la definición de los propios niveles de servicio.

CAPÍTULO V

ENTRONQUES A DESNIVEL

Artículo 410. ENTRONQUES A DESNIVEL

Los *entronques a desnivel*, se clasifican en los siguientes tipos:

- I.- *Trébol*: este tipo de solución está constituido por el cruce de dos avenidas principales y enlaces de un solo sentido de circulación.

Las vueltas izquierdas se realizan en forma indirecta mediante rampas circulares denominadas gazas. El movimiento de vuelta izquierda se realiza describiendo una trayectoria de giro de 270 grados para alcanzar la dirección deseada.

Las vueltas derechas se realizan mediante enlaces a nivel que operan en un sentido de circulación. Una modalidad de esta solución constituye lo que se denomina Trébol Parcial, en donde sólo se hace algún enlace o gaza de vuelta izquierda.
- II.- *Diamante*: la solución tipo diamante, arreglada en el sentido de la vía principal, consta de 4 rampas de un solo sentido de circulación. Se utiliza especialmente cuando se tiene un cruce de una vía de altas especificaciones geométricas conduciendo fuertes volúmenes de tránsito con otra vía secundaria con volúmenes de tránsito considerablemente menores.

Esta solución es adecuada para arterias que disponen de un derecho de vía restringido. Las rampas están alargadas en el sentido de vía principal para facilitar la salida de vehículos que se separan de dicha vía.

Las vueltas izquierdas se realizan a nivel en el cruce formado por el extremo de la rampa y la vía secundaria.
- III.- *Direccional*: este tipo de intersección a desnivel, generalmente requiere de una estructura separadora de más de un nivel, o bien permite la realización de todos los movimientos en forma



directa o semi directa. Las rampas de interconexión tienden a seguir la trayectoria natural del viaje que desea realizar el usuario. Aún cuando esta intersección no consume demasiado derecho de vía, resulta muy costosa por el tipo y número de estructuras a emplear.

- IV.- *Trompeta*: este tipo de intersección es ampliamente utilizada para las intersecciones de tres ramas. Este diseño favorece el movimiento de vuelta izquierda de la vía principal a través de una rampa de conexión semi directa, mientras que la vuelta izquierda de la vía secundaria se realiza en forma indirecta mediante la gaza de la Trompeta.

Esta alternativa tiene la ventaja sobre otras de no consumir demasiado terreno además de resolver todos los movimientos vehiculares con la construcción de una estructura de un solo nivel.

CAPÍTULO VI GLORIETAS

Para la construcción de *glorietas* como solución de una intersección, o para el análisis de una glorieta existente con el fin de adecuarla a las necesidades actuales en función de la demanda vehicular, se deberán tomar en consideración las características generales de funcionamiento en base a las ventajas y desventajas que se presenten como resultantes del análisis.

De su dimensionamiento preliminar en nuevos proyectos o de las condiciones de las actuales se podrá tomar la decisión de su construcción o de la forma de transformación.

Deberá considerarse que las glorietas requieren la subordinación de los movimientos individuales del tránsito a favor del tránsito general. En intersecciones de vías principales y arterias colectoras de volúmenes importantes de tráfico, difícilmente pueden reunirse en un proyecto todas las ventajas de las glorietas sin la inclusión de algunas de sus desventajas.

Artículo 411. LINEAMIENTOS GLORIETAS

Para el diseño de glorietas, especialmente en lo relativo a la velocidad de proyecto, se requiere un análisis específico de cada caso atendiendo a la interrelación de todos sus detalles, debiendo observarse los siguientes criterios:

- I.- En la glorieta, los vehículos deben transitar a una velocidad uniforme para poder incorporarse, entrecruzarse y salir de la corriente de tránsito, desde y hacia las ramas de la intersección, sin serios conflictos.
La velocidad de proyecto para la glorieta deberá ser fijada inicialmente y a ella deberán sujetarse todos los elementos de proyecto para lograr uniformidad.
Dicha velocidad de proyecto estará en función de las correspondientes a las vías que se intersectan.
- II.- En vialidades proyectadas para velocidades de 50 a 70 km/h, la velocidad de proyecto de la glorieta debe corresponder a la velocidad de marcha de la vía; específicamente, a 45 y 60 km/h, respectivamente.
- III.- Para velocidades de proyecto en vialidades superiores a 70 km/h, la velocidad correspondiente en la glorieta deberá ser relativamente baja para que sus dimensiones se mantengan dentro de límites prácticos.
- IV.- Para una velocidad de proyecto de 60 km/h, se requiere un radio mínimo de 113 metros, este radio describe la orilla interna de la calzada de la glorieta y conduce a un diámetro exterior de aproximadamente 300 metros.



Cuando se trata de un proyecto oval, el eje mayor será todavía más grande. Tales dimensiones son prohibitivas, y para velocidades mayores de proyecto, resultan impracticables.

Artículo 412. GLORIETAS; ZONAS DE ENTRECruzAMIENTO

Las zonas de entrecruzamiento en glorietas observarán los siguientes criterios:

- I.- Una longitud de entrecruzamiento de 180 metros, conduce al doble o al triple de la capacidad correspondiente a un tramo de 30 metros de longitud. Estas dimensiones son, en la práctica, las longitudes máximas y mínimas respectivamente, ya que en una longitud menor de 30 metros se resuelven los movimientos de entrecruzamiento de una manera semejante a cualquier otro tipo de entronque a nivel; y una de 180 metros constituye el máximo para mantener la glorieta dentro de dimensiones prácticas. Esto depende del número de ramas que formen la intersección y del ángulo de éstas; y
- II.- La longitud de la zona de entrecruzamiento no debe ser menor que la requerida para maniobrar, con volúmenes bajos, a la velocidad de proyecto de la glorieta.

CAPÍTULO VII SEMÁFOROS Y SEÑALAMIENTO

Artículo 413. INSTALACIÓN DE SEMÁFOROS;

Para la instalación de semáforos de tiempo fijo, se deberán observar los requisitos y lineamientos establecidos en el Capítulo O.5 del **Volumen “O” Normas Técnicas Complementarias de Ingeniería Vial**

Artículo 414. SEÑALAMIENTOS EN CRUCE A NIVEL CON TRANSPORTE COLECTIVO SOBRE RIELES

El proyecto geométrico de un *cruce a nivel con el sistema de transporte colectivo sobre rieles o tren ligero*, incluye los alineamientos vertical y horizontal, la sección transversal y la distancia de visibilidad de parada. Las características de estos elementos varían de acuerdo con el tipo de dispositivos para el control del tránsito que se utilicen, los cuales pueden ser señales únicamente, señales y semáforos o señales y barreras automáticas, debiéndose observar en cualquier caso los siguientes lineamientos:

- I.- Cuando se utilizan señales como único medio de protección, deberá obtenerse un cruce en ángulo recto.
- II.- Independientemente del tipo de control, la pendiente de la vialidad debe ser suave en el cruce y sus vecindades para permitir que los vehículos se detengan cuando sea necesario y puedan cruzar sin dificultad.
- III.- El dispositivo de control deberá ser claramente visible a una distancia por lo menos igual a la distancia de visibilidad de parada requerida y preferiblemente mayor. En algunos casos puede ser necesario colocar el dispositivo a cierta altura o moverlo lateralmente para hacerlo visible desde una distancia adecuada.
Debe considerarse también la posibilidad de iluminar el cruce cuando haya movimiento nocturno de trenes, especialmente cuando la operación de cambio de trenes pueda bloquear la vialidad.
- IV.- La superficie de rodamiento de la vialidad debe construirse en una longitud adecuada a uno y otro lado de la misma, con materiales que permitan el tránsito en todo tiempo.

Artículo 415. SEÑALAMIENTO INTERSECCIONES Y VIALIDADES; LINEAMIENTOS

El *señalamiento en intersecciones y vialidades* estará sujeto a los siguientes lineamientos:



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

- I.- Satisfacer una necesidad importante;
- II.- Llamar la atención;
- III.- Transmitir un mensaje claro;
- IV.- Imponer respeto a los usuarios de la vía; y
- V.- Estar en el lugar apropiado a fin de dar tiempo para reaccionar.

Artículo 416. SEÑALAMIENTO INTERSECCIONES Y VIALIDADES; CONSIDERACIONES BÁSICAS

Para asegurar que los lineamientos que se indican en el artículo anterior se cumplan, existen cuatro consideraciones básicas; estas son: proyecto, ubicación, uniformidad y conservación.

- I.- *El proyecto* de los dispositivos para el control del tránsito debe asegurar que características tales como tamaño, contraste, colores, forma, composición, iluminación o efecto reflejante donde sea necesario, se combinen para llamar la atención del conductor.
Que la forma, tamaño, colores y simplicidad del mensaje se combinen para proporcionar un significado comprensible.
Que la legibilidad y el tamaño se combinen con la ubicación a fin de dar tiempo suficiente para reaccionar, y que la uniformidad, racionalidad, tamaño y legibilidad impongan respeto.
- II.- *La ubicación* de la señal deberá estar dentro del cono visual del conductor del vehículo, para provocar su atención y facilitar su lectura e interpretación de acuerdo con la velocidad a la que vaya el vehículo.
Las señales, especialmente las de vías rápidas, no únicamente se colocarán donde parezca que son necesarias después de que se construyó la vía, sino que, desde un principio, es preciso coordinar el señalamiento de acuerdo con el proyecto geométrico vial.
- III.- Debe mantenerse *la uniformidad* en el señalamiento de las vialidades, a lo largo de toda la ruta. En términos generales, pero especialmente tratándose de intersecciones complicadas y soluciones particulares, los problemas de señalamiento deben estar a cargo de especialistas en la materia. En todo caso, la decisión final sobre un proyecto de señalamiento deberá tomar en cuenta un estudio de ingeniería de tránsito y la necesidad de que la solución a determinado planteamiento, sea semejante en cualquier lugar del país.
Debe evitarse usar un número excesivo de señales, sobre todo preventivas y restrictivas, limitándose a las estrictamente necesarias.
- IV.- *La conservación*, deberá ser física y funcional; no sólo se deberá procurar la limpieza y legibilidad de las señales, sino que éstas deberán colocarse o quitarse tan pronto como se vea la necesidad de ello.
Se deberá evitar que tanto la señal como su soporte, el derecho de vía o el espacio frente a las señales, sean usados con anuncios comerciales.
Ningún particular podrá colocar o disponer de señales ni otros dispositivos, salvo el caso de autorización oficial.

Artículo 417. CARACTERÍSTICAS DEL SEÑALAMIENTO

Características del señalamiento: tanto en el señalamiento vertical a base de placas sobre posterías, como en el señalamiento horizontal a base de marcas en el pavimento, y las obras y dispositivos diversos que se coloquen dentro de una arteria vial o sus inmediaciones para protección, encauzamiento y prevención a conductores y peatones en funcionamiento normal o durante su proceso de construcción o conservación; así como las características y uso de los diferentes tipos de aparatos de semáforos electromecánicos o electrónicos utilizados para el control del tránsito de peatones y vehículos, se estará a lo que determine la normatividad que a nivel nacional se encuentre vigente, en tanto que en el Estado no se promulgue alguna otra que contenga esas disposiciones.



CAPÍTULO VIII

ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Artículo 418. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL: OBJETIVO

Los estudios de impacto vial se deberán realizar tanto para los desarrollos urbanos en el proceso de ejecución de su Programa de Integración Urbana o Programa Parcial de la Urbanización, como para las obras de edificación, en las obras que así lo requieran de acuerdo a lo establecido en el artículo siguiente, durante la elaboración de los estudios y proyectos constructivos.

Con los resultados de estos estudios, se deberá poder conocer la forma de cómo la utilización del uso del suelo puede afectar el sistema vial y de transporte en donde se encuentre enclavado, los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar la seguridad vial.

De la misma forma debe poderse conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población correspondiente.

Artículo 419. OBRAS QUE REQUIEREN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

Se requerirá de estudios de impacto vial como parte integral de los programas parciales, en aquellos aprovechamientos urbanos que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I.- Centros comerciales y Plazas comerciales.
- II.- Centros de espectáculos, lugares de alta concentración de personas, públicos y privados, como estadios, cines y plazas de toros;
- III.- Estaciones de servicio para combustible.
- IV.- Conjuntos universitarios y de educación superior;
- V.- Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- VI.- Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VII.- Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VIII.- Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos;
- IX.- Conjuntos habitacionales de tipo plurifamiliar; y
- X.- Otros que por su ubicación específica representen fuente de conflicto con la vialidad de la zona.

Artículo 420. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL; CONTENIDO

Los estudios de impacto vial deberán contener:

- I.- Determinación de la situación física de la vialidad en el momento del estudio;
- II.- Establecimiento de los horizontes del estudio;
- III.- Investigación de los usos de suelo, actuales y futuros;
- IV.- Determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo;
- V.- Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas;
- VI.- Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos;
- VII.- Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio;
- VIII.- Estimación del tráfico generado en función de los usos del suelo;



- IX.- Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana;
- X.- Estimación del tránsito total, incluyendo el inducido, el generado y el de desarrollo para los horizontes previstos;
- XI.- Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad;
- XII.- Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de influencia del desarrollo;
- XIII.- Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona;
- XIV.- Revisión de los aspectos de seguridad vial;
- XV.- Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación y la seguridad; y
- XVI.- Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

CAPÍTULO IX ESTACIONAMIENTOS

Artículo 421. ESTACIONAMIENTO; DEFINICIÓN

El estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones. En todos los casos los estacionamientos deberán de contar con andadores o banquetas que resguarden a los peatones del tráfico vehicular de conformidad a lo establecido en la **NTC B.13.04.01**

Artículo 422. ESTACIONAMIENTOS; OBLIGATORIEDAD

Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberá satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación, de acuerdo a lo establecido en el **art 290 de la Ley**.

En los inmuebles y zonas declarados monumentos históricos o artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes, se eximirá a juicio de la Dirección de Obras Públicas Municipal, una parte o la totalidad de los cajones de estacionamiento (**Artículo 307 del Reglamento de Construcciones**).

Artículo 423. ESTACIONAMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA

La ubicación del estacionamiento en la vía pública se regirá conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vialidades, mencionados en el [Artículo 363 de este Reglamento](#).

Artículo 424. ACCESIBILIDAD

Los predios o edificios destinados a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad y mujeres con embarazo avanzado, especificados en el **párrafo IV de la NTC B.13.02.01**.

Artículo 425. NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS APLICABLES

Todos los inmuebles destinados a estacionamientos deberán de cumplir con lo establecido en el **Capítulo B.13 Inmuebles destinados a Estacionamiento** de las **NTC B. Normas Técnicas**



Complementarias para el Proyecto Arquitectónico de Edificaciones según su Tipo

CAPÍTULO X TRANSPORTE PÚBLICO

Artículo 426. TRANSPORTE PÚBLICO; CARRILES EXCLUSIVOS

Para la circulación de los vehículos de transporte colectivo, ya sean autobuses, minibuses o trolebuses, se pueden establecer carriles exclusivos o reservados, ya sea junto al bordillo de la banqueta o al centro de la calle cuando esta sea de doble sentido con camellón central, los cuales se justifican si por lo menos se logra obtener un incremento a la velocidad de los vehículos de transporte colectivo de un 10 por ciento.

Artículo 427. CARRILES EXCLUSIVOS; JUNTO AL BORDILLO DE LA BANQUETA

Para los carriles exclusivos ubicados junto al bordillo de la banqueta se deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I.- No permitir la parada de otro tipo de vehículos junto al bordillo;
- II.- Debe haber al menos 60 autobuses en la hora punta o 400 autobuses en un período de 12 horas;
- III.- La anchura total de la calle debe permitir al menos dos carriles para el resto del tráfico; y
- IV.- El número de viajeros en transporte público debe ser al menos un 50 por ciento superior al de los que utilizan los vehículos privados, incluidos los conductores.

Artículo 428. CARRILES RESERVADOS AL CENTRO DE LA CALLE

Para los carriles reservados en el centro de la calle se requieren las condiciones siguientes:

- I.- Al menos 75 autobuses en la hora punta o 500 autobuses en un período de 12 horas;
- II.- La anchura total de la calle, si es de un solo sentido, debe permitir al menos otros dos carriles al lado del carril reservado, además de espacio suficiente para plataformas de paradas de viajeros. Se requieren, por tanto, calles con 5 carriles. Si la reserva se limita a algunas horas, puede bastar un carril a cada lado y por tanto, hacerse en arterias de 3 carriles;
- III.- Si se trata de calles de dos sentidos, la anchura de la calle debe permitir al menos dos carriles reservados, además de espacio suficiente para plataformas de paradas de viajeros. Se requieren, por tanto, calles con 6 carriles. Si la carga máxima se limita a algunas horas puede bastar con un carril a cada lado y por tanto, hacerse en vías de 4 carriles; y
- IV.- El número de viajeros en transporte público en la hora punta debe ser al menos un 50 por ciento superior al de los que utilizan los coches privados, incluyendo los conductores.

Artículo 429. FUNCIONAMIENTO VÍAS RESERVADAS

En cuanto al funcionamiento de estas vías reservadas, si se trata de carriles junto al bordillo, deberá observarse lo siguiente:

- I.- Los giros de los automóviles no deben interferir con la circulación de autobuses por su carril.
- II.- Excepcionalmente puede admitirse que los vehículos, que efectúan giros a la derecha utilicen el carril reservado.
- III.- Los autobuses no deben salir de su carril, excepto en casos de emergencia.
- IV.- En calles de doble sentido suficientemente anchas y si es necesario disponer carriles reservados en los dos sentidos, en general, es preferible disponerlos por el centro.



Artículo 430. LINEAMIENTOS PARA CARRILES RESERVADOS CENTRALES

Cuando se trata de carriles centrales deberán observarse los siguientes lineamientos:

- I.- Los automóviles, en las proximidades de las intersecciones, pueden utilizar el carril reservado para movimientos de entrecruzamiento, siempre que lo abandonen rápidamente y sin interferir bruscamente con los autobuses.
- II.- Si se establecen vías reservadas centrales en una calle de dos sentidos es imprescindible prohibir los giros a la izquierda.
- III.- Solo pueden disponerse paradas antes de los cruces, y con suficientes andenes para los viajeros.
- IV.- Los autobuses no deben abandonar los carriles reservados, pero si alguna línea ha de hacerlo por seguir por otra calle, saldrá del carril reservado al menos una cuadra antes de girar.

Artículo 431. CARRILES EXCLUSIVOS; ADECUACIONES A VÍAS ACTUALES

Ya sea para los casos en que se destine un carril exclusivo para autobuses, minibuses o trolebuses, o para cuando se emplee toda una calle para la circulación de estos, se deberán realizar todas las adecuaciones tanto físicas en intersecciones, arroyos y camellones como operacionales, como son los señalamientos horizontales, verticales y de semáforos.

Artículo 432. SEÑALAMIENTO

Tanto en los sistemas y estructuras tradicionales de operación del transporte (en tránsito mixto) como en carriles o calles exclusivas deberá existir el señalamiento suficiente con la información que los usuarios requieren sobre la operación de los sistemas de transportación colectiva.

Artículo 433. LINEAMIENTOS PARADAS DE VEHÍCULOS DE TRANSPORTE

Las paradas de los vehículos de transporte, pueden estar ubicadas antes del cruce de una calle, después del cruce o a media cuadra.

Las siguientes son normas de carácter general que deben seguirse para su ubicación, ya que en cada caso particular las condiciones pueden variar:

- I.- En intersecciones controladas por señales de “alto” o “ceda el paso”, cuando se le da preferencia al transporte colectivo sobre la circulación general y el estacionamiento, es preferible la parada antes del cruce.
- II.- Si hay unos giros muy importantes, debe situarse la parada después del cruce y si esto no es posible, debe disponerse en el centro de la manzana o en otro cruce menos difícil.
- III.- En cruces donde la corriente de tráfico principal no coincide con la línea de autobuses, es preferible disponer la parada después del cruce.
- IV.- Si se le da preferencia al tráfico sobre el funcionamiento de las líneas de transporte, es mejor disponer la parada después del cruce.
- V.- Si la línea de transporte gira a la derecha y la congestión de tráfico no es importante, conviene establecer la parada antes del cruce donde se gira y si el tráfico que gira a la derecha es importante, ha de separarse bastante de la intersección.
Si se trata de una calle congestionada, será preferible disponer la parada después del cruce, una vez realizado el giro.
- VI.- Si la línea de autobuses gira la izquierda, la parada debe establecerse una vez pasado el cruce, después de haber girado, aunque ello puede suponer una parada de gran longitud para permitir que el giro se realice.
- VII.- Si hay importantes generadores de viajeros en el centro de las manzanas se pueden justificar ciertas paradas, pero en general son preferibles en puntos próximos a los cruces.



Si en estos puntos hay paso de peatones, la parada debe disponerse después del cruce, para no reducir la visibilidad de los conductores.

VIII.- La separación o distancia entre paradas varía con el funcionamiento de las líneas. Es normal una parada cada dos manzanas.

Artículo 434. ÁREA DE PARADAS; LONGITUDES RECOMENDADAS

Las longitudes de las áreas de paradas recomendadas para autobuses de 12 metros de longitud, son de 30 metros si la parada está antes del cruce; de 25 metros si la parada está después del cruce, y de 45 metros para paradas situadas en el centro de una manzana.

Si la parada después del cruce es para una línea que ha girado a la derecha, se requiere una longitud de 40 metros.

Por cada autobús de más que se espera coincida en la parada, es preciso añadir un tramo de 13.50 metros. Las longitudes indicadas deben estar libres de vehículos estacionados.

Artículo 435. BAHÍAS PARA PARADAS DE TRANSPORTE PÚBLICO

En donde sea posible, pero sobre todo en vialidades nuevas, se deberán ubicar las paradas fuera del arroyo de circulación normal de los vehículos en bahías que se formarán con la banqueteta.

Estas bahías estarán remetidas del carril derecho de circulación de frente en 3 metros.

La transición de entrada a esta área tendrá una longitud mínima de 30 metros, y una transición de salida para integrarse al carril derecho de 15 metros como mínimo.

Si se construyen curvas circulares entre las transiciones y las banquetas paralelas al arroyo, la longitud mencionada estará dada entre los puntos de inflexión de las tangentes.

Artículo 436. ÁREAS DE ESPERA PARA PÚBLICO

Los lugares para espera de los vehículos por parte de los usuarios deberán estar protegidos con cobertizos suficientemente grandes para cubrir toda el área en forma longitudinal, debiendo tener una anchura mínima de 2.50 metros.

En el caso de paradas con frecuentes transbordos entre rutas, líneas o sistemas, debe procurarse que las distancias recorridas por los usuarios que transbordan sean mínimas.

Artículo 437. DERECHO DE VÍA

Cuando se elaboren los proyectos, y obras de pasos a desnivel deberá preverse en donde se espere que circule el transporte colectivo el espacio y provisiones para ello, ya sea con derecho de vía compartido o con derecho de vía propio.

**OBRAS Y OBSTRUCCIONES EN LA VÍA
PÚBLICA**

Artículo 438. OBRAS EN VÍA PÚBLICA; SEÑALAMIENTOS

Siempre que la vía pública o las áreas destinadas al libre tránsito de personas o vehículos se encuentren obstruidas por obras o por cualquier otra causa deberá existir el señalamiento o los dispositivos que prevengan a los usuarios con anticipación sobre su presencia y será protegida el área en donde se encuentra la obstrucción de acuerdo a lo establecido en el **Capítulo VIII del Título Undécimo del Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.**



H. AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL DE CENTRO
VILLAHERMOSA, TAB. MÉX.

REGLAMENTO DE ZONIFICACION

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor a los 5 días hábiles posteriores a su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

SEGUNDO. Los Directores Responsables de Obra y los Especialistas Corresponsables a que se refiere el presente reglamento, serán aquellos profesionistas con registro vigente en la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Estado de Tabasco, de acuerdo a lo establecido en los artículos 66, 70, 73, 74 y 75 del Reglamento de Construcciones del Estado de Tabasco vigente.

TERCERO. Instrúyanse a las dependencias administrativas, que dentro del ámbito de sus respectivas competencias, serán los responsables de aplicar el presente Reglamento, para efectos de que se tomen las medidas conducentes, para su cabal cumplimiento.

APROBADO EN EL SALÓN DE CABILDO DEL PALACIO MUNICIPAL DE CENTRO, TABASCO, A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DOCE.