



PERIÓDICO OFICIAL



ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, SON OBLIGATORIAS LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES DEL GOBIERNO POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIÓDICO.

TOMO CXXXV

Núm. 81

Zacatecas, Zac., miércoles 8 de octubre de 2025

SUPLEMENTO

23 AL No. 81 DEL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO
CORRESPONDIENTE AL DÍA 8 DE OCTUBRE DE 2025

Reglamento General del Código Territorial y Urbano para el
Estado de Zacatecas y sus Municipios.



Zacatecas

DIRECTORIO

DAVID MONREAL ÁVILA
GOBERNADOR DEL ESTADO

ARMANDO ÁVALOS ARELLANO
COORDINADOR GENERAL JURÍDICO

ANDRÉS ARCE PANTOJA
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL

El Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas se publica de manera ordinaria los días miércoles y sábados, su edición es únicamente en versión electrónica y tiene validez oficial, según lo establece el Decreto 271, publicado el 18 de marzo del año 2023.

Esta publicación contiene **Sello Digital, Firma Electrónica y Código QR** para su verificación.

Para la publicación en el Periódico Oficial se debe de cubrir los siguientes requisitos.

- Documento debe ser original.
- Debe contener sello y firma de quien lo expide.
- Que la última publicación que indica el texto a publicar, debe tener un margen mínimo de dos días hábiles a la fecha de la audiencia, cuando esta exista.
- Efectuar el pago correspondiente de la publicación en la oficina recaudadora de la Secretaría de Finanzas.

La recepción de documentos a publicar se realiza de 8:30 a 15:30 Hrs. En días hábiles.

Para mejor servicio se recomienda presentar su documento en original impreso y digital formato Word editable.

Domicilio:
Circuido Cerro del Gato, Edificio I Primer Piso
Col. Cd. Administrativa CP. 98160
Zacatecas, Zac.
Tel. 492 4915000 Ext. 25191

LIC. DAVID MONREAL ÁVILA, GOBERNADOR DEL ESTADO DE ZACATECAS, CON LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 82, FRACCIONES II Y VI, 84 Y 85 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS: Y LOS ARTÍCULOS 2, 3, 8 Y 9 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE ZACATECAS, Y ARTÍCULO CUARTO TRANSITORIO DE LA LEY DE CULTURA DEL ESTADO DE ZACATECAS Y SUS MUNICIPIOS Y,

CONSIDERANDO:

El día 1° de septiembre de 2019 inició vigencia el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios y dicho ordenamiento tiene por objeto regular, entre otros aspectos, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y metropolitano, los centros de la población, vivienda, la propiedad en condominio y la regularización de los asentamientos humanos en el Estado, determinando las bases generales a que se sujetará el desarrollo urbano en la Entidad.

En función del Código de referencia, el Ejecutivo tiene la atribución para expedir, con las acotaciones constitucionales y legales que se indican, el Reglamento General que norma a aquel.

De acuerdo con lo que disponen la Constitución Política de Zacatecas y la Ley Orgánica de la Administración Pública respectiva, es atribución del Ejecutivo del Estado ordenar y reglamentar en lo administrativo lo necesario para la ejecución de la Ley, y dicha atribución implica no sólo la facultad, sino la obligación de proceder en el sentido indicado constitucional y legalmente;

De igual manera, como lo ordenan ambas fuentes normativas, para la validez formal de la expedición de un Reglamento es necesario el refrendo del Secretario General de Gobierno y de los titulares de las Secretarías que por sus atribuciones legales tengan competencia en la aplicación del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Es así que, el objeto de todo Reglamento que dimana del Poder Ejecutivo, es dilucidar, explicar el sentido de una norma jurídica como es la Ley, general, abstracta e impersonal, proveniente del Poder Legislativo. Dicha explicación es para facilitar la aplicación de ésta.

Por otro lado, según la Suprema Corte de Justicia de la Nación, intérprete final de la Constitución y de las leyes que dimanen de ella, los órdenes o ámbitos normativos que existen en nuestro sistema jurídico son el constitucional, el general, el local, el de la ciudad de México y el Municipal.

Tomando en cuenta que, las normas que acotan la materia de asentamientos humanos son los Artículos 27, tercer párrafo; y 115, fracción V; de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios; la Ley Orgánica del Municipio del Estado; la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y lo demás que de ellos deriven.

Asimismo, por disposición de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; las normas, leyes y reglamentos relacionadas con los asentamientos humanos son concurrentes entre el Estado Federal, las Entidades respectivas y los Municipios y se desenvuelven a través de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y, en el caso, la facultad reglamentaria del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios compete al Gobierno del Estado, pero también a los Municipios;

Es así que, el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios remite a diversas leyes vigentes en el Estado que deberán aplicarse en forma supletoria a las disposiciones de aquél (Artículo 6°).

Finalmente, el Reglamento, constitucionalmente, debe circunscribirse a la aplicación del Código y a los principios enumerados por éste en su artículo 3° que, además, son los mismos que señala el artículo 4° de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los

cuales deben servirle de orientadores para disponer el cómo, la manera o forma de aplicar las disposiciones del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Con base en las mencionadas premisas constitucionales y legales, me permito emitir, el siguiente:

REGLAMENTO GENERAL DEL CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS Y SUS MUNICIPIOS.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento es de observancia general, orden público e interés social y tiene por objeto preceptuar el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y Municipios.

Artículo 2. En ejercicio de sus atribuciones, la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial del Estado de Zacatecas determinará, evaluará, formulará, coordinará y ejecutará las políticas públicas y acciones necesarias en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Zacatecas. También, realizará las labores de asesoramiento que señala el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Artículo 3. Los aspectos técnicos de los procedimientos que deriven del presente Reglamento, se especificarán en el Manual de Trámites y Servicios que para el efecto emita la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial del Estado de Zacatecas y en las Reglas de Operación o Lineamientos Técnicos respectivos. El objeto de los mismos será precisar los requisitos, términos y disposiciones de índole técnica que contribuyan a mejorar el desarrollo urbano.

Artículo 4. Además de las definiciones establecidas en el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y Municipios, para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. **Años bióticos:** Referente a los años acumulados desde la formación fenotípica y genotípica siendo a partir de los primeros dos años;
- II. **Área libre:** Porción de un predio en la que, con el fin de preservar los atributos requeridos, no permiten acciones de construcción, con el fin de preservar atributos requeridos;
- III. **Biomasa:** Es el conjunto de la materia orgánica, de origen vegetal o animal, y los materiales que proceden de su transformación natural o artificial;
- IV. **Coordenadas UTM:** Los valores X, Y que indican latitud y longitud, a partir de un meridiano central y del ecuador terrestre, relacionadas con la Red de Vértices Geodésicos Nacionales;
- V. **Dictamen Técnico:** Es el documento, emitido por las autoridades competentes, que contiene las especificaciones jurídicas y requerimientos sobre una ciencia o arte, que deben observar los sujetos de la Ley, previamente a la entrega de algún servicio público en materia de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, pavimentación de vías públicas y demás servicios que se autoricen en alguna acción de desarrollo urbano;
- VI. **Dictamen Técnico Justificativo:** Referente a Documento elaborado previamente antes de proceder, actuar o ejecutar una acción en contra de árboles, arbustos y sustratos bajos ornamentales que pudiera provocar un daño ambiental;
- VII. **Entorno Biótico:** Conjunto de biomasa (flora) integrada por árboles, arbustos y sustratos bajos ornamentales presentes cerca de asentamientos humanos;
- VIII. **Estudio de riesgo:** Documento mediante el cual se da a conocer, a partir del análisis de las acciones proyectadas para el desarrollo de una obra o actividad, los eventuales peligros que

éstas representen para el equilibrio ecológico o el ambiente, así como las medidas técnicas de seguridad, preventivas y correctivas, tendientes a evitar, mitigar, minimizar o controlar los efectos adversos al equilibrio ecológico en caso de un posible accidente, durante la ejecución y operación normal de la obra o actividad de que se trate;

- IX. **Fedatario Público:** Persona que por disposición de la ley está facultada para realizar una función de autenticación a nombre del Estado, de tal manera que su dicho se tiene por verdad oficial; su intervención otorga certeza jurídica al contenido de documentos o a los actos en los que interviene;
- X. **Fenotipo:** Conjunto de caracteres visibles que un individuo presenta (externo);
- XI. **Genotipo:** Conjunto de genes que existen en el núcleo celular de cada individuo (interno);
- XII. **Georreferenciación:** Es la técnica de posicionamiento espacial de una entidad en una localización geográfica única y bien definida en un sistema de coordenadas y datos específicos, realizados en software de sistemas de información geográfica que utilice el sistema de coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator), por medio de equipos receptores GPS de precisión;
- XIII. **Microclima imperante:** Éstos se forman mediante la plantación considerable de árboles, arbustos y demás plantas, provocando con esto cierta alteración del clima dominante, siendo favorable para el ser humano y fauna;
- XIV. **Mitigación o medidas de prevención:** Es el conjunto de disposiciones y acciones anticipadas que tienen por objeto evitar o reducir los impactos ambientales que pudieran ocurrir en cualquier etapa de desarrollo de una obra o actividad;
- XV. **Nomenclatura:** Nombres de las calles;
- XVI. **Parciaria:** Referente a la par entre espacios creados de áreas verdes y habitantes del sitio;
- XVII. **Planeación urbana:** la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en la entidad, mediante acciones públicas y privadas, inversiones, obras y servicios previstos, programados en materia de fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población con el propósito de alcanzar el desarrollo urbano estatal y municipal;
- XVIII. **Plano topográfico georreferenciado:** Documento técnico complejo, cuyas coordenadas están georreferenciadas mediante algún sistema de referencia válido, teniendo la función de determinar con exactitud la posición de un predio, con sus características físicas de su interior y de su entorno, como niveles, construcciones, calles, servicios públicos, entre otros, mismo deberá de contener como datos mínimos: Nombre del propietario, ubicación, croquis de localización, cuadro de construcción de la poligonal, numeración de los vértices, medidas y colindancias, área total, escala y orientación magnética, nombre, firma y número de cédula profesional del topógrafo quien hizo el levantamiento y fecha de expedición del plano.
- XIX. **Predio urbano:** El terreno, con construcciones o sin ellas, que está localizado dentro de la zona urbana, delimitada en los programas de desarrollo urbano, o en algún plano oficial de un centro de población, que colinde con una calle o que disfrute de alguno de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público;
- XX. **Rehabilitación:** Conjunto de obras de construcción, para la recuperación de un inmueble, que lo hagan recuperar las condiciones, valores y destinos originales para los cuales se realizó, y
- XXI. **Remediación:** La remediación se define como un conjunto de medidas a las que se someten los sitios contaminados para eliminar o reducir los contaminantes hasta un nivel seguro para la salud y el ambiente o prevenir su dispersión en el ambiente sin modificarlos.

Artículo 5. Para que sean aceptados como partes integrantes de cualquier expediente o solicitud los planos de diversa índole deberán contar con la georreferenciación correspondiente; de lo contrario, no se admitirá el documento respectivo, ni se tendrá por presentado como idóneo en el expediente o solicitud de que se trate.

CAPÍTULO ÚNICO PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 6. En toda acción que realicen, de acuerdo con sus atribuciones que les confiere el Código, el Ejecutivo del Estado, la Secretaría y los Ayuntamientos observarán el debido cumplimiento de los principios rectores del mismo, para que todas las personas gocen de los derechos derivados de éstos.

Las acciones de dichas autoridades tenderán a garantizar en sus respectivas competencias el derecho a la propiedad urbana para la ocupación y mejor aprovechamiento del territorio, conforme a la coherencia y racionalidad de las autorizaciones que emitan procurando que éstas propicien incrementar la productividad y maximizar la capacidad de los centros de población.

Igualmente, tales acciones procurarán en todo momento la protección y progresividad del espacio público para propiciar la convivencia, recreación y seguridad de la población; también se encaminarán a fortalecer la resiliencia, impulsar la sustentabilidad ambiental, mediante el uso racional de los recursos naturales renovables y no renovables. Se deberán de respetar los principios del diseño universal, accesibilidad y la movilidad urbana siguiendo los lineamientos derivados de las tendencias en la materia, y buscando un patrón coherente y eficiente de las vías públicas. para garantizar el derecho al libre tránsito.

TÍTULO SEGUNDO AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

CAPÍTULO ÚNICO AUTORIDADES Y SU COMPETENCIA

Artículo 7. Las atribuciones concurrentes que señala el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus municipios, en que tengan intervención las diversas autoridades estatales y municipales, deberán formalizarse mediante la suscripción de convenios de colaboración o concertación, siempre observando y cumpliendo con los fines de las políticas públicas, estrategias, programas, proyectos y estudios en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda que sean impulsados de forma conjunta, los cuales tendrán vigencia después de que se publiquen en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado.

TÍTULO TERCERO ÓRGANOS AUXILIARES

Artículo 8. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, deberá coadyuvar de conformidad con el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipales, y los dictámenes técnicos para evaluar la implementación respecto a la viabilidad de políticas públicas, estrategias, programas, proyectos y estudios en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.

Además, el órgano auxiliar referido deberá cumplir con las siguiente:

- I. Una vez que se haya instalado el Consejo Estatal, este deberá definir el periodo de sus funciones para cumplir con los objetivos de su creación;
- II. Elaborar su reglamento interno para asegurar la certeza de los asuntos que deberán ser votados y aprobados en sesiones ordinarias y extraordinarias;

- III. Enviar a la Secretaría copia de las actas de sesiones que lleven a cabo durante el período de sus funciones en un plazo cinco días hábiles a su adopción.

Artículo 9. Los dictámenes que emitan tanto el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, como el Municipal, deberán guardar congruencia con los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipales según sea el caso; también con relación a las políticas públicas, estrategias, programas, proyectos y estudios acordes con el ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda.

Corresponde a los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial:

- I. La creación de su reglamento interno para asegurar la certidumbre de los asuntos que deberán ser votados y aprobados en sesiones ordinarias y extraordinarias.
- II. Los consejos municipales tendrán como fines los instituidos en el artículo 40 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.
- III. Enviar al Consejo Estatal y Secretaría copia de las actas de sesiones que lleven a cabo durante el período de sus funciones, dentro del término de cinco días a su adopción además los órganos auxiliares referidos enviarán copia de las actas de sesiones ordinarias y extraordinarias a la secretaría, en un plazo de cinco días hábiles a su adopción para que el centro de inteligencia territorial las publique en su página web.

CAPÍTULO PRIMERO SISTEMA DE INFORMACIÓN TERRITORIAL Y URBANO

Artículo 10. El Sistema de Información Territorial y Urbano, estará a cargo de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, por conducto del Departamento del Centro de Inteligencia Territorial.

De los Observatorios Ciudadanos:

- I. Los Observatorios Ciudadanos generarán información respecto de las materias que tengan injerencia.
- II. Cuando se lleven a cabo actualizaciones de los programas de desarrollo urbano de centros de población, los Observatorios Ciudadanos podrán opinar lo que consideren oportuno y hacer del conocimiento a la autoridad municipal.

De la integración de los Observatorios Ciudadanos:

- I. Una vez que se hay publicado la convocatoria por la secretaría o municipio de que se trate, se seleccionará a los aspirantes en un plazo no mayor a 10 días hábiles.
- II. Los Observatorios Ciudadanos recopilarán y concentrarán los acuerdos que emitan y deberán asignar el número de expediente para su resguardo.

Artículo 11. El Sistema de Información Territorial y Urbano, será alimentado con la información que generen todos y cada uno de los municipios en el ámbito de sus respectivas competencias; también, con la que provenga de las diversas áreas de la Secretaría; de las demás Secretarías del Gobierno de Zacatecas, de las demás Entidades y del Gobierno Federal.

La información correspondiente que generen los Municipios, deberá guardar congruencia respecto a los asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano; además, se referirá, al avance de obras, inversiones y servicios municipales. Dicha información deberá suministrarse a la Secretaría semestralmente.

Artículo 12. El Poder Ejecutivo, la Secretaría y los Municipios, en el ámbito de sus competencias, proporcionarán al Centro de Inteligencia Territorial la información que, respectivamente, emitan con el fin de que éste pueda generar los indicadores necesarios para la evaluación, avance y vigilancia relativas a la implementación de las políticas públicas, estrategias, programas, proyectos y estudios referentes al ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda. La información del Centro de Inteligencia Territorial deberá actualizarse, cuando menos, dos veces por año.

Los documentos, archivos, proyectos y estudios referentes al ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda, serán públicos y estarán a disposición de los tres órdenes de gobierno, así como de la sociedad civil, mediante la página Web: cit.zacatecas.gob.mx, que se publicitará debidamente para su consulta; donde se especificará los archivos que se encuentren clasificados, por alguna de las causas que contenga para tal efecto la Ley de Acceso a la Información Pública.

TÍTULO CUARTO

PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 13. Las normas y criterios de congruencia emitidos por la Secretaría, conforme a las atribuciones y criterios establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios servirán de pauta para la elaboración, modificación, actualización, aprobación, ejecución y control de los instrumentos de planeación en el Estado y municipios; se integrarán conforme a la dinámica social, económica, urbana y de población, las cuales deberán considerar los cambios suscitados en el ámbito de su aplicación, así como los requerimientos proyectados a futuro.

Artículo 14. La elaboración, modificación, actualización, evaluación, aprobación, ejecución y control, de los instrumentos de planeación en el Estado, deberán de contener los principios y elementos básicos señalados en el Código, conforme a su nivel de planeación o aplicación, cuya estructura y contenido, podrán adecuarse conforme a las características del ámbito territorial, espacial o sectorial de su aplicación, así como a la capacidad técnica y administrativa de las autoridades encargadas de implementarlos o ejecutarlos.

Cuyos principios y elementos básicos contemplarán en el Diagnóstico integral, la siguiente metodología:

1.1. Medio físico natural: en el análisis se contemplará la Edafología, Hidrología, Geología, Topografía, Clima, Área Natural Protegida y de conservación, Flora y fauna.

1.2. Riesgos y Vulnerabilidad: Identificar, analizar y evaluar los riesgos, daño o siniestro probables a los que están sometidos los asentamientos humanos, a través del análisis de los peligros y la vulnerabilidad.

1.3. Medio socio-demográfico económico: El análisis del medio socio-demográfico económico deberá considerar la información disponible por lo menos a nivel de Área Geoestadística Básica.

1.4. Estructura demográfica: Se estudiará el crecimiento demográfico histórico del Municipio desde hace 30 años, la estructura de su población por edad, pirámide poblacional y el tamaño promedio de la familia, la distribución espacial de su población, población flotante, los procesos migratorios, densidad de población urbana, crecimiento de la población y su relación con la demanda de reservas territoriales y la superficie urbanizada estimada por año.

1.5. Economía: Su análisis debe integrar variables que permitan determinar la base económica del municipio, los cambios recientes y perspectivas de cambio de la misma, dado el contexto macroeconómico y de desarrollo regional más amplio, así como las características y localización de concentraciones de actividades económicas.

1.6. Medio físico transformado: El análisis del medio físico transformado deberá considerar la información disponible por lo menos a nivel de AGEB.

1.7. Estructura urbana: Realizar un análisis de la organización espacial del municipio que identifique elementos como centros y sub-centros urbanos, centros de barrio y vecinales, corredores urbanos, distritos, colonias, fraccionamientos, zonas con valor patrimonial. Para determinar la estructura urbana de la ciudad se identificarán cuando menos las siguientes zonas:

1.7.1. Zona Urbana Funcional. Área de la ciudad en donde se genera la mayor actividad económica y en donde existe una competencia por la ocupación territorial con la actividad residencial, además de contar con la más alta dotación de infraestructura y equipamiento público.

1.7.2. Zona Urbana Consolidada. Área concentradora de uso habitacional por encima de la densidad media de población residente.

1.7.3. Zona de Expansión Urbana. Área de la ciudad poco consolidada, de baja densidad de ocupación territorial, la mayoría de ellas en los límites urbanos, con fuerte presencia de baldíos y una densidad habitacional y económica por debajo de la media municipal.

1.7.4. Límite Urbano. Se deberá fijar el límite de la ciudad. Este límite contiene la totalidad de las tres zonas anteriores, y para determinarse, deberá existir continuidad urbana.

1.8. Descripción de la dinámica de los usos del suelo: Este apartado deberá reflejar un análisis detallado de los usos del suelo que sirva como base para realizar una propuesta sólida de zonificación, la cual contemplará como mínimo los siguientes aspectos:

1.8.1. Patrón general de usos de suelo.

1.8.2. Cambios en el patrón de usos del suelo.

1.8.3. Caracterización por tipo de uso.

1.8.4. Incompatibilidad de usos.

1.8.5. Densificación y crecimiento vertical.

1.9. Tenencia de la tierra y formación de asentamientos irregulares: Históricamente, la expansión de la ciudad se ha vertido sobre zonas ejidales, lo que ha generado la transformación de suelos agrícolas, forestales o con valor natural. Por consiguiente, se deberá analizar la evolución y estado actual de la propiedad ejidal, la propiedad privada y la propiedad pública, así como la existencia de asentamientos irregulares y procesos de regularización del suelo.

1.10. Vivienda: El análisis estará orientado a conocer las condiciones y disponibilidad de vivienda en el municipio mediante el registro de los siguientes datos: número de viviendas, estado físico, déficit (cuantitativo y cualitativo), régimen (propia o rentada), habitante por vivienda, entre otros. Densidad, demanda de vivienda en relación con el crecimiento de hogares y las tendencias de crecimiento de las zonas urbanas con el propósito de puntualizar las zonas con mayor rezago.

1.11. Zonas de protección del patrimonio histórico y/o natural e imagen urbana: En caso de contar con este tipo de zonas en el municipio, se deberá realizar un análisis de los elementos históricos y/o naturales en términos de su delimitación espacial, tendencia de deterioro y su estado actual.

1.12. Infraestructura: Identificar y analizar el estado actual, déficit, superávit, dotación y la potencialidad de los sistemas de infraestructura por zonas de la ciudad: de agua potable, drenaje, tratamiento de aguas residuales, electrificación, telefonía, derechos de paso y franjas de protección de la infraestructura básica.

1.13. Equipamiento público: Identificar y analizar la cobertura, rezago y las condiciones de localización con el entorno de los elementos que brindan servicio en cada uno de los subsistemas indicados, evaluándolos en función de su calidad y nivel de servicio (local, delegacional y regional), capacidad (Unidad Básica Servicio/Hab.) funcionalidad, así como su estado de conservación.

1.13.1. Educación y cultura.

1.13.2. Salud y asistencia.

1.13.3. Comercio y abasto.

1.13.4. Recreación y deporte.

1.13.5. Comunicación y transporte.

1.13.6. Seguridad, justicia y administración pública.

1.13.7. Condiciones de accesibilidad por zonas de la ciudad hacia equipamientos de importancia regional (aeropuertos, puertos, estaciones multimodales de transporte, etc.).

1.13.8. Servicios urbanos: plantas de tratamiento residual, cementerios, limpia, recolección, etc.

1.13.9. Disposición de residuos sólidos formales e informales (recorridos, horarios, disposición final; en caso de que el municipio no cuente con este equipamiento, señalar donde deposita de manera formal e informal sus residuos urbanos).

1.14. Espacios públicos: Análisis y evaluación de los espacios públicos (calles, plazas, avenidas, viaductos, jardines y parques públicos), considerando:

1.14.1. Identificar los espacios públicos y áreas verdes.

1.14.2. Cuantificación y superficie.

1.14.3. Los usos del suelo adyacentes.

1.14.4. Su funcionalidad (adecuación para las actividades que alojan).

1.15. Movilidad

1.15.1. Estructura vial: Se identificarán los vínculos a la red intra e interurbana, el transporte urbano y suburbano y las instalaciones para medios de transporte terrestre, la accesibilidad y las condiciones de las vialidades urbanas:

1.15.1.1. Características de la vialidad (incluyendo un inventario con secciones y aforos de cada una de las vías primarias).

1.15.1.2. Problemática de la estructura vial

1.15.1.3. Especificar las intersecciones conflictivas.

1.15.1.4. Proyectos viales, afectaciones y derechos de vía (en caso de existir).

1.15.1.5. Describir y ubicar las vías primarias, secundarias, puentes y cruces peatonales, derechos de vía; así como su estado de conservación.

1.15.2. Estructura de transporte: Análisis del impacto urbano de los distintos modos de transporte existentes, y de manera especial el de las terminales y estaciones de transferencia multimodal (en caso de aplicar).

1.15.2.1. Sistemas de transporte.

1.15.2.2. Niveles de tipos de servicio (foráneo, urbano, turístico, servicio privado o grupos etc.).

1.15.2.3. Parque vehicular.

1.15.2.4. Rutas de transporte, describiendo su origen y destino.

1.15.2.5. Paraderos y servicios de apoyo al transporte.

1.15.2.6. Servicios para los pasajeros.

1.15.2.7. Centro de intercambio modal, analizando su articulación con los nodos de la zona y su área de influencia inmediata.

1.15.2.8. Problemática del sistema de transporte y de su administración.

1.15.3. Zonas con potencial de desarrollo: Identificar las zonas que pueden ser susceptibles de intervenciones urbanas considerando los siguientes aspectos: baldíos, fincas abandonadas, predios de muy baja densidad de uso.

1.16. Pronóstico y escenarios futuros: Utilizando paquetes estadísticos, sistemas de información geográfica y técnicas para el análisis e interpretación de imágenes satelitales, se deberán realizar proyecciones a nivel de AGEBA para el corto (5 años), mediano (15 años) y largo plazo (30 años), a partir de la dinámica tendencial del municipio, y que estos permitan la construcción conceptual de dos escenarios (tendencia e ideal) futuros por zonas sobre los siguientes aspectos:

1.16.1. Perspectivas de crecimiento demográfico. Demanda de suelo urbano.

1.16.2. Escenario densificación urbana. Necesidades futuras de infraestructura.

1.16.3. Requerimientos de equipamiento urbano y espacios públicos.

1.16.4. Así mismo en la Estrategia deberán de incluir:

- a) Zonificación primaria: La propuesta de plan o programa incorporará la delimitación de áreas que integran y delimitan el centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, incluyendo las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.
- b) Zonificación secundaria: La propuesta de plan o programa incorporará la delimitación de usos, destinos y reservas de suelo en espacios edificables y no edificables, así como compatibilidades, intensidades y restricciones.

Artículo 15. La Secretaría y los Municipios, según corresponda, coordinarán la realización de los procesos y definición de estrategias para aplicar los instrumentos e indicadores que sean necesarios para proyectar la planeación urbana Estatal y Municipal. La proyección deberá enriquecerse al considerar las propuestas de la población, así como las provenientes de los órganos auxiliares en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que señala el Código.

Artículo 16. La Secretaría y los Municipios, según corresponda, se coordinarán para la realización de las consultas públicas que tengan como propósito recabar las propuestas de la población relacionadas con la planeación urbana estatal y municipal. Dichas autoridades serán responsables de que las asambleas respectivas se realicen en lugares de fácil acceso público, plenamente identificables y con las mejores condiciones que aseguren su realización. Los Ayuntamientos se encargarán de la difusión por cualquier medio radiofónico, digital, impreso, o cualquiera otro de la convocatoria correspondiente y en ella deberán señalarse el objetivo, el lugar, el día y la hora de inicio de tales consultas públicas.

Artículo 17. La Secretaría, con la oportunidad a que se efectúen las audiencias de las consultas públicas, deberá coordinarse por escrito, con las dependencias, Organismos y entidades de las administraciones públicas Federal, Estatal o Municipal, según corresponda, cuando, por el ámbito de las funciones alguna, o varias de ellas, deban participar y guarden estrecha relación con las políticas públicas y materias que vayan a tratarse en dichas consultas. Además, deberá solicitar el apoyo de las diversas instituciones educativas en el Estado y comités ciudadanos, así como de los diversos especialistas en materias de urbanismo, medio ambiente, sociología, derecho y disciplinas afines, con el fin de producir el documento que derive de la referida consulta pública.

Artículo 18. Las consultas públicas, serán presididas por servidores públicos de la Secretaría, en coordinación con los del Ayuntamiento y las dependencias federales cuando corresponda. Tales servidores expondrán los fines, metas y procedimientos a realizarse, respecto del programa.

Artículo 19. Quienes tengan interés, durante la consulta pública, podrán expresar verbalmente sus opiniones relativas a las observaciones o propuestas que consideren pertinentes; ello, sin perjuicio de que las formulen por escrito. Éstas se recibirán en las propias consultas, sin perjuicio de que se presenten, dentro del término señalado en las convocatorias, en las oficinas de la Secretaría y del Ayuntamiento respectivo, o por medio de las páginas electrónicas que para el caso implementen la Secretaría y los Ayuntamientos, las cuales se darán a conocer también oportunamente.

Artículo 20. Al concluir la consulta pública, la Secretaría elaborará la memoria con las observaciones recabadas para tal efecto, la cual deberá contener además una síntesis de las opiniones, temas, propuestas o ponencias expuestas; las listas de asistencia, memoria fotográfica y un apartado de conclusiones.

La información que se produzca con relación a la consulta pública, que no recaiga en los supuestos establecidos por la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de los Sujetos Obligados del Estado de Zacatecas, será pública, por lo cual la Secretaría y los Ayuntamientos la difundirán en sus respectivas páginas electrónicas.

Artículo 21. Los Planes y Programas podrán ser modificados en los siguientes casos: Cuando los plazos de crecimientos sean rebasados, cuando se detone una actividad económica no contemplada, cuando se identifiquen riegos para la población, cuando se manifiesten cambios en el desplazamiento de bienes y servicios o cuando el Municipio o la Secretaría lo consideren pertinente.

Artículo 22. En la elaboración de los Planes y Programas deberán de incluirse los criterios de las autoridades competentes en materia de regulación y operación del transporte pesado y transporte de pasajeros, indicando las rutas a transitar, la señalización a aplicar, las características de la infraestructura, además de un plan que contenga horarios y velocidades de tránsito.

Artículo 23. En la elaboración de los Planes y Programas incluirán las estrategias y obras viales con las autoridades competentes.

Artículo 24. En la elaboración de los Planes y Programas, en coordinación con el Instituto de Inclusión para las Personas con Discapacidad y autoridades competentes, se deberán incluir la aplicación del diseño universal o en su defecto rutas accesibles en infraestructura existente.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 25. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por indicación del Titular del Ejecutivo, a través de la coordinación que establezca la Secretaría con otras dependencias estatales y federales, con los ayuntamientos y el Consejo Estatal, se conformará con políticas generales, estrategias y acciones encaminadas al desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos en el territorio del Estado.

Fungirá como guía y marco de referencia para dar congruencia a las acciones de la administración pública estatal relacionadas con el desarrollo urbano y la ordenación de los asentamientos humanos, y, las que se realicen con la participación de los Municipios, la Federación y los particulares, las cuales deberán observar los parámetros señalados en el Artículo 60 del Código.

CAPÍTULO TERCERO

PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO DE ZONAS METROPOLITANAS Y CONURBADAS

Artículo 26. Los Programas de Ordenamiento de Zonas Metropolitanas y Conurbaciones Interestatales, Submetropolitanas y derivados, incluyendo los de movilidad metropolitana o conurbada, serán elaborados por las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación, compatibilizando los objetivos y políticas públicas relacionados con el Programa Estatal y Municipales, según corresponda, de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para ordenar y regular tales asentamientos humanos, ubicados en dos o más municipios, a través de las medidas de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación en aquellas acciones de interés común.

Los programas se planificarán a corto, mediano y largo plazo, con la finalidad de evaluar los resultados de la planificación urbana y su avance.

Además de los elementos señalados en la Ley General estos programas deberán contener los que permitan su articulación e integración de conformidad con el resto de los planes y programas de desarrollo urbano, particularmente en la zonificación primaria, sistemas de infraestructura, equipamientos regionales y zonas con valor ambiental cuyas declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios, deben contener las características, usos y destinos, así como las normas y aprovechamientos de los predios correspondientes.

Artículo 27. Las Comisiones de Ordenamiento Metropolitano y de Conurbación deberán elaborar programas sub-metropolitanos que precisen la problemática de impactos determinados en dichas áreas, mismos que deberán: ser congruentes con las zonas metropolitanas o de conurbaciones; tener en cuenta el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de las acciones aplicables que infieran en el interés común; deberán contener los elementos señalados en el artículo 37 de la Ley General de tal forma que permitan su articulación, integración y conformidad con el resto de los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de crear congruencia en los sistemas de infraestructura, equipamientos regionales y zonas de valor ambiental, respetando las reservas, usos y destinos de áreas y predios, de tal forma que concuerden con los de los predios correspondientes a la zona.

CAPÍTULO CUARTO

PROGRAMAS MUNICIPALES

Artículo 28. Los Programas Municipales, de Centros de Población, ya sean Sectoriales, Parciales, Esquemas de Planeación Simplificada y de Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Servicios Rurales, serán elaborados por los Ayuntamientos con sendas opiniones de la Secretaría y del Consejo Estatal, y del Consejo Municipal respectivo y, en su caso, con la Federación. Para evaluar los resultados correspondientes, dichos programas se proyectarán a corto, mediano y largo plazos, con la finalidad de evaluar los resultados de la planificación urbana y su avance.

El Presidente Municipal, previa aprobación del Ayuntamiento, expedirá las declaratorias de reservas, usos o destinos que deriven de tales programas, mismas que entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado y deberán ser inscritas dentro de los treinta días hábiles siguientes a su publicación en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, y en los registros que correspondan en razón de la materia.

Artículo 29. Las declaratorias de reservas, usos y destinos de áreas y predios, deberán contener, las características, los usos y destinos, así como las normas y aprovechamientos de los predios, mencionados en los Artículos 106, 109 y 110 del Código.

CAPÍTULO QUINTO

PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 30. La Secretaría es la dependencia del Ejecutivo estatal responsable de coordinar, conducir y evaluar los planes y programas de desarrollo urbano y ordenación del territorio, en sus diferentes ámbitos, actualizándolos para facilitar la elaboración y ejecución de los instrumentos de planeación urbana.

Dichos planes y programas se implementarán en función del medio ambiente, la actividad económica, y el desarrollo social. Los objetivos específicos serán para cada uno de los componentes del desarrollo urbano: planeación, infraestructura, vivienda, vialidad, transporte, equipamiento urbano, medio ambiente, riesgos y vulnerabilidad, participación de la comunidad y administración de los centros urbanos de población; serán inclusivos en su ámbito de aplicación respecto a la población y se proyectarán a corto, mediano y largo plazos, de tal forma que permitan evaluar los resultados de la planeación urbana y su avance.

CAPÍTULO SEXTO

PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 31. La Secretaría será la encargada de la coordinación, elaboración, ejecución, control modificación, actualización y evaluación de la planeación parcial del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la ciudad. Los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas que la Secretaría determine como prioritarias en coordinación con los Ayuntamientos.

La Secretaría tendrá la rectoría de la Formulación y Aprobación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, de acuerdo con sus atribuciones, correspondiendo a los Ayuntamientos según corresponda la participación en todas las etapas de su formulación y aplicación conjunta.

CAPÍTULO SÉPTIMO

PROGRAMAS SECTORIALES, REGIONALES Y SUBREGIONALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 32. Los programas sectoriales serán elaborados por la Secretaría, la que coordinará las acciones correspondientes con los Municipios involucrados para su implementación; los programas impulsarán las acciones que requieran las áreas de aplicación; también se podrán conformar programas parciales o bien sectoriales de desarrollo urbano que aborden con determinación y precisión las problemáticas de impacto, y deberán de ser congruentes con los de las zonas metropolitanas o de conurbaciones respectivos.

Previo a la coordinación e implementación, será necesaria la suscripción de los convenios que para tal efecto señale la Secretaría y los municipios involucrados, para su implementación.

Artículo 33. Los programas regionales y subregionales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano serán elaborados por la Secretaría, la que coordinará las acciones correspondientes con los Municipios involucrados y con apoyo de las dependencias federales, estatales y municipales que correspondan; también, con quienes se hayan celebrado convenios de colaboración que al efecto se suscriban, buscando en ellos maximizar en todo momento el consenso entre los sectores involucrados, y favorezca el desarrollo económico de la región; igualmente, que minimicen los conflictos ambientales del área, sean congruentes con los objetivos y políticas de los procedimientos que se implementen en los programas regionales.

Artículo 34. Una vez que los programas hayan sido aprobados y validados por cada una de las instancias correspondientes, la secretaría formulará los decretos debidamente fundamentados, motivados, con los requisitos de las normas técnicas y jurídicas aplicables, cubriendo las formalidades para su publicación en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado. Dichos decretos, para su debida aplicación, deberán inscribirse, en un plazo máximo de 30 días hábiles de realizada la publicación, en los Registros Públicos de la Propiedad y del Comercio, así como en el Registro de los Planes y Programas.

Artículo 35. Al inscribir los programas mencionados en los registros aludidos se adjuntarán, en forma impresa y de acuerdo con las normas técnicas aplicables al caso concreto, los documentos y planos que sean necesarios, solicitando la cancelación de los programas inscritos que resulten derogados.

Artículo 36. Cualquier obra de infraestructura o equipamiento promovida por el gobierno federal, estatal o municipales no contempladas por los Planes y Programas, deberán contar con los Dictámenes en sentido positivo de Impacto Vial y Urbano por parte de la Secretaría, de conformidad con lo establecido en los programas aplicables, el Código Territorial y Urbano para el Estado y Municipios de Zacatecas, Ley de Construcción para el Estado y Municipios de Zacatecas, sus Reglamentos, y demás Leyes aplicables.

TÍTULO QUINTO ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 37. La Secretaría, en coordinación con el Ayuntamiento respectivo, elaborará los lineamientos que permitan mejorar la seguridad urbana en lo que respecta a los lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas, que existan en los centros de población del Estado, en los que se precisará las medidas necesarias que permitan evitar problemas ambientales, de seguridad y salud pública o que representen un deterioro de la imagen urbana.

Los lineamientos serán emitidos por la Secretaría tomando en cuenta, la seguridad y salud pública, orientados a preservar la imagen urbana y prevenir problemas ambientales, tales lineamientos deberán ser aplicados e implementados por los municipios del Estado de Zacatecas.

Artículo 38. Independientemente de la elaboración de tales lineamientos, la Secretaría en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, podrá requerir a los propietarios de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas, ubicadas en los centros de población, para que dentro del término que señale tal coordinación, bardeen sus baldíos; completen las construcciones inconclusas y adopten las medidas de seguridad que técnicamente puedan implementarse y evitar riesgos para la seguridad física y social de los transeúntes.

Artículo 39. En caso de que los propietarios referidos omitan cumplir con los requerimientos que establezca la coordinación referida se sujetará al procedimiento respectivo establecido en el artículo 454 del Código.

Artículo 40. La Secretaría en coordinación con el Ayuntamiento correspondiente, sugerirá la incorporación en las políticas públicas y programas respectivos de desarrollo urbano, de proyectos, acciones y estímulos que permitan la consolidación y compactación urbana, así como para propiciar la re-densificación poblacional en los centros urbanos.

CAPÍTULO PRIMERO

DERECHO DE PREFERENCIA DE INMUEBLES

Artículo 41. Los propietarios, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas, cuando algún predio sea puesto a la venta u objeto de una transmisión de propiedad, por remate judicial o declaración administrativa, deberán notificar tal hecho, por escrito, al Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y al Ayuntamiento correspondiente, para que éstos tengan conocimiento de él y puedan ejercer su derecho de preferencia en cada caso.

El Estado y los Ayuntamientos, al ejercer el derecho de preferencia en la adquisición de predios comprendidos por las declaratorias de reserva, en los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, deberán de hacerlo del conocimiento de la autoridad judicial o administrativa que conozca del remate correspondiente.

Artículo 42. Las notificaciones formuladas tanto al Gobierno del Estado, por conducto de la Secretaría, como al Ayuntamientos respectivo, deberán señalar la ubicación, medidas, colindancias, superficie, valor del terreno y características físicas del inmueble, de tal manera que permitan distinguirlo con mayor detalle; también, proporcionar los datos generales para contactar al propietario en caso de interés, adjuntando copia del plano georreferenciado para su ubicación precisa.

Artículo 43. El Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y el Ayuntamiento correspondiente, realizarán los estudios técnicos necesarios, con el fin de fundamentar y motivar su respectivo derecho de preferencia e informarán para tal efecto a las dependencias o áreas susceptibles de adquirirlo. Asimismo, una vez que se emita la resolución en que optan por ejercer la preferencia, la notificarán al interesado, en un plazo no mayor de treinta días hábiles, para que surta los efectos legales correspondientes.

Artículo 44. Los propietarios, notarios públicos, jueces y las autoridades administrativas, deberán de abstenerse de realizar cualquier trámite, administrativo o judicial, mientras transcurre el plazo señalado en el artículo anterior.

Artículo 45. La Secretaría, o el Ayuntamiento correspondiente, realizarán las verificaciones necesarias con el fin de elaborar un dictamen que justifique, jurídica y técnicamente, la adquisición del predio o inmueble de que se trate, cuando aquella sea necesaria para la dotación de la infraestructura social requerida y en congruencia con los planes y programas aplicables. Tal dictamen tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de su emisión, debiendo de ser renovado en caso de no haberse concluido el trámite correspondiente, cubriendo el solicitante, previo a la entrega del dictamen, los derechos por su emisión conforme a la Ley de Hacienda que corresponda.

Artículo 46. La Secretaría, o el Ayuntamiento correspondiente, verificarán la congruencia de la adquisición del predio o inmueble con los proyectos, programas y declaratorias de desarrollo urbano que correspondan y estén relacionadas con el predio en cuestión; también, fundamentarán técnica y jurídicamente con apoyo en las normas federales, estatales y municipales, la eventual adquisición. La información generada o proporcionada será confidencial, y el manejo indebido por cualquier servidor público será sancionado conforme a lo dispuesto en los ordenamientos legales relativos a la responsabilidad administrativa.

CAPÍTULO SEGUNDO

CONSTANCIAS DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 47. La constancia de compatibilidad urbanística es el documento que contiene el uso permitido, prohibido o condicionado para un predio en razón de su ubicación, de acuerdo con el programa de desarrollo urbano que corresponda según ésta, y las declaratorias que de él se deriven; e independiente y condicionada su expedición, por parte de las autoridades competentes, de autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la legislación urbana aplicable.

Artículo 48. Las constancias expedidas por las autoridades tanto estatales, como municipales de compatibilidad urbanística, será requisito para su inscripción, para la celebración de actos, contratos o convenios; sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio y las Oficinas Catastrales de los Municipios, con excepción de los lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme al Código, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas.

Artículo 49. La constancia de compatibilidad urbanística que expidan, según corresponda, las autoridades estatales o municipales, es necesaria para tramitar, y autorizar en su caso, cualquier permiso, licencia o concesión que deriven de la observación de la legislación urbana aplicable, es indispensable contar con la constancia de compatibilidad urbanística como elemento esencial para dar trámite a cualquiera de las solicitudes enunciadas en el presente capítulo.

Artículo 50. Los titulares del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y de las Oficinas Catastrales de los Municipios requerirán a los interesados, como requisito para la inscripción de actos, contratos o convenios, relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, que exhiban la constancia de compatibilidad urbanística, estatal o municipal, según corresponda; sin ella, con excepción de los lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme al Código, o de construcciones ubicadas en zonas urbanas consolidadas, dichos actos traslativos de dominio no deberán inscribirse.

Artículo 51. La persona física o moral, pública o privada, que realice obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado deberá obtener, previamente a la ejecución de éstas, las constancias de compatibilidad urbanística que le expidan las autoridades urbanas estatales y municipales correspondientes.

Artículo 52. Las personas que realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones sin las constancias estatales y municipales de compatibilidad urbanística, podrán ser sancionados, fundada y motivadamente, por la autoridad competente, la que guardará la proporcionalidad de la infracción, de conformidad a las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, dispuestas en el Código Territorial Urbano y estipuladas en los ordenamientos legales aplicables.

Artículo 53. Las personas que realicen obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin las constancias estatales y municipales de compatibilidad urbanística, podrán ser sancionadas por las autoridades competentes. Conforme a las medidas de seguridad, infracciones y sanciones estipuladas en los ordenamientos legales aplicables.

CAPÍTULO TERCERO CONSTANCIAS ESTATALES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 54. Para la expedición de las constancias estatales de compatibilidad urbanística a que se refiere el artículo 126 del Código, será necesaria la información que señala el formato oficial que para tal efecto proporcionará la Secretaría, el cual contendrá, por lo menos lo siguiente:

- I. El nombre de la vía pública en que se ubica el predio o inmueble, con el número exterior y en su caso: el número interior; el nombre de la Colonia o Fraccionamiento, o los datos de identificación según sea el predio urbano o rural y si los hubiere, algún punto de referencia fácilmente Localizable.
- II. La localidad, el municipio y su código postal.
- III. Medidas, colindancias y superficie del predio.
- IV. El uso actual del terreno, y el que se propone para destino del mismo.

- V. Datos generales del solicitante, nombre de la persona física o moral, domicilio, teléfono, firma y fecha de la solicitud.
- VI. Un croquis de ubicación del terreno, indicando un punto de referencia del mismo.

Artículo 55. La Secretaría, deberá confirmar que el formato, ya lleno, contenga todos los datos anteriormente mencionados; también, verificará, física y documentalente, aquellos predios para constatar la información ingresada, y su congruencia con las normas respectivas y con el programa de desarrollo urbano aplicable.

Artículo 56. La Secretaría indicará en el formato entregado la siguiente información:

- I. Número de identificación de la constancia estatal de compatibilidad urbanística que le corresponda.
- II. Los usos de suelo permitido, compatible, prohibidos o condicionados para el inmueble, conforme al programa de desarrollo urbano y declaratorio que se trate.
- III. El dictamen conforme al uso de suelo propuesto.
- IV. Los trámites y permisos previos para la ocupación del predio, con el uso de suelo propuesto.
- V. Las restricciones y observaciones que correspondan, para la ocupación del predio, con el uso de suelo propuesto.
- VI. Cargo y nombre de la autoridad responsable que lo emite.
- VII. Fecha de emisión de la constancia estatal de compatibilidad urbanística.

Artículo 57. La Secretaría, además de los requisitos señalados en el artículo anterior, exigirá los dictámenes que se señalan a continuación:

- I. El correspondiente al impacto urbano.
- II. El relativo al impacto vial.
- III. En su caso el de protección civil en relación con eventuales riesgos para la población.
- IV. Estudio de riesgos que implique el otorgamiento de la constancia de compatibilidad respectiva.

Dichos dictámenes serán necesarios sin excepción, cuando la solicitud de constancias de compatibilidad urbanística sea respecto a las señaladas en el artículo 126 del Código Territorial y Urbano.

Artículo 58. La Secretaría, en un plazo no mayor a diez días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud de expedición de la constancia de compatibilidad urbanística entregará al interesado ésta, para que surta los efectos legales que procedan. Al recibir la solicitud deberá verificarse el pago correspondiente a los derechos del dictamen, de conformidad con la Ley de Hacienda aplicable.

Artículo 59. La constancia estatal de compatibilidad urbanística tendrá vigencia de un año a partir de la fecha de expedición; tal documento no tendrá el carácter ni título de propiedad; tampoco el de licencia de construcción y será nula si carece de las restricciones y observaciones, a las cuales el uso de suelo propuesto está sujeto. En caso de que la acción, obra, servicio o inversión no se hubiese realizado durante la vigencia de la referida constancia, se requerirá la tramitación de una nueva, debiendo satisfacer el interesado nuevamente los requisitos señalados para tal efecto.

CAPÍTULO CUARTO

CONSTANCIAS MUNICIPALES DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA

Artículo 60. El solicitante deberá acudir al Ayuntamiento bajo cuya jurisdicción se encuentre el terreno, cuya constancia municipal de compatibilidad urbanística se solicite, la cual deberá expedir el área de Obras y Servicios Público municipales; o, en su caso, el área que indique la Ley Orgánica o el Bando de Policía y Buen Gobierno correspondiente a cada ayuntamiento. Éste, por conducto de la oficina mencionada, expedirá las constancias que se requieran para todas las obras, acciones, inversiones y servicios que en materia de desarrollo urbano se pretendan realizar dentro de su jurisdicción.

Artículo 61. Las constancias municipales de compatibilidad urbanística serán nulas de pleno derecho, si el interesado no cuenta, previamente, con la constancia que para tal efecto expida el Gobierno del Estado, en los términos y casos que establece el Código para ello. En la hipótesis de que dichas constancias fueran discordantes entre sí, el asunto se someterá a la consideración del Titular del Ejecutivo para que, dentro del término de treinta días hábiles, emita resolución definitiva, fundada y motivada, previa opinión del Consejo Estatal, la cual estará sustentada en la Ley General, el Código y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO QUINTO

IMPACTO URBANO Y VIAL

Artículo 62. Los interesados en obtener el dictamen de Impacto Vial y Urbano, a que se refiere la fracción XIII del artículo 13 del Código, lo harán mediante el debido cumplimiento de los requisitos contenidos en el formato oficial que la Secretaría tiene al respecto, así como de los que se pidan adicionalmente en el momento de su petición para aclarar dudas relacionadas con el dictamen solicitado.

Artículo 63. La solicitud correspondiente al dictamen de Impacto Vial y Urbano deberá hacerse por escrito suscrito por el interesado; contendrá los datos generales para la identificación de éste y se acompañará con la información requerida en el formato oficial. La resolución respectiva deberá emitirse al interesado, dentro de un plazo de diez días hábiles, contados a partir del siguiente al de la recepción de la petición. Ésta deberá haber cubierto el pago de los derechos correspondientes, sin el cual la Secretaría no podrá recibirla ni dar el trámite correspondiente.

Artículo 64. El dictamen de Impacto Vial y Urbano tiene por objeto: diagnosticar y evaluar los posibles efectos o alteraciones causados, o que pueda generar, al entorno circundante la ejecución del proyecto público o privado en el área determinada en que éste se pretenda realizar; también, establecer las medidas adecuadas para evitarlos, prevenirlos, e integrar la obra proyectada a la traza e imagen urbana del área y entorno de la ubicación en que se propone ejecutarla y, en su caso, la compensación que deba satisfacer el beneficiario de ésta, considerando la forma en que se pretende reducir la vulnerabilidad de los potenciales daños sobre la vía, infraestructura y crecimiento urbanos, así como los bienes que pueda generar el proyecto, y en tal previsión deberán establecer las medidas adecuadas de mitigaciones para la prevención, integración y compensación a aplicar por el solicitante antes, durante y posteriormente a la construcción y funcionamiento del proyecto en relación con el avance de la ejecución programada. Tendrá vigencia de un año, y podrá ser prorrogado, mientras no cambien las características consideradas en el dictamen, previa valoración y éste deberá ser renovado en caso de que no concluya la ejecución del proyecto para el cual fue requerido aquél.

Artículo 65. Una vez cubiertos todos los requisitos del formato, así como los adicionales que requiera la Secretaría del solicitante, se entenderá admitida a trámite la solicitud respectiva, y si transcurrido el término de diez días hábiles, la Secretaría no hace algún requerimiento complementario, se considerará aceptado el expediente para su dictamen.

Artículo 66. En caso de que la Secretaría requiera información adicional prevendrá, por escrito, al solicitante del dictamen, que la proporcione, dentro del plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la notificación indicándole el tipo y características de ella; si no se suministra, en dicho lapso, se cancelará el trámite, pero la Secretaría deberá exponer, también por escrito, los motivos de la misma.

Artículo 67. En caso de presentarse un cambio de proyecto derivado o no de la revisión del estudio de impacto vial y urbano, será necesario que el proyecto sea actualizado en el Instituto para la Inclusión de Personas con Discapacidad y demás tramites anteriores, siendo esta responsabilidad del promovente.

Artículo 68. La Secretaría, para la emisión del dictamen requerido, realizará, por conducto de su personal, las verificaciones físicas y documentales necesarias, con el fin de constatar la información ingresada, y la congruencia con la normatividad aplicable.

Impacto vial y urbano:

I. Generales administrativos:

- a) Nombre del Propietario: Ya sea persona física o moral;
- b) Domicilio para oír y recibir notificaciones;
- c) Correo electrónico de contacto;
- d) Teléfono de Contacto;
- e) Representante legal: quien debe acreditar su calidad con documento idóneo;
- f) Responsable técnico: quien deberá de acreditar su calidad con su cédula profesional;
- g) Ubicación: correspondiente al predio en el cual se pretende realizar el proyecto de que se trate, mencionando el uso actual y uso considerado para el terreno de interés. Con coordenadas;
- h) Introducción: Se describirá el proyecto de manera clara y concisa, de forma cualitativa y cuantitativa, puntualizando sus dimensiones y capacidades para tener una idea precisa del mismo, abarcando de manera general cada uno de los capítulos que lo integran, y
- i) Objetivos: debiendo señalar los generales y los específicos, que se persiguen con la realización del proyecto.

II. Aspectos sociales del terreno y en su entorno:

- a) Ubicación Geográfica;
- b) Localización del Predio;
- c) Descripción e identificación de las principales vías de acceso;
- d) Actividades Económicas que se desarrollan dentro y en el entorno del terreno del proyecto;
- e) Levantamiento fotográfico del terreno y de su entorno, incluyendo fotografías aéreas;
- f) Vialidades y Rutas de Transporte Público que sirven a la ciudadanía en el entorno del proyecto, y
- g) Aspectos Sociales y de Demografía en el entorno del proyecto.

III. Situación actual:

- a) Levantamiento fotográfico del terreno, colindancias y de su entorno, fotografías aéreas;
- b) Características de sección y materiales, señalizaciones, velocidades permitidas de vialidades de acceso a las que conecta, incluye memoria fotográfica;
- c) Dispositivos de control de tránsito existentes en las vías de acceso consideradas, y
- d) Tendencia de funcionamiento vehicular de las vialidades de acceso a las que conecta. Aforos con metodologías conocidas.

IV. Proyecto arquitectónico conformado:

- a) Proyecto geométrico y sección de vías de circulación peatonal, ciclista, vehicular;
- b) Proyecto de señalética horizontal y vertical;
- c) Detalles de elementos ciclista, vehicular, peatonales de proyecto;
- d) Dispositivos de control de tránsito proyectados en las vías consideradas;
- e) Clasificación de las vías de proyecto de acuerdo con su diseño, función y nivel de servicio, y
- f) Visto bueno del instituto para la inclusión de las personas con discapacidad

V. Descripción de las etapas proyectadas de construcción.

- a) Descripción de los Horarios y Actividades a desarrollarse del proyecto;
- b) Descripción de los impactos en la circulación ciclista, vehicular, peatonal En las diversas Etapas de Construcción consideradas; Proyecciones de transito ciclista, vehicular, peatonal ocasionadas por la construcción.
- c) Descripción de las mitigaciones en la circulación ciclista, vehicular, peatonal En las diversas Etapas de Construcción consideradas, para permitir el tránsito libre y seguro.

VI. Evaluación de la operación actual del tránsito, utilizando indicadores estándares para demoras, velocidad, relación estándar de vehículos en circulación.

- a) Proyecciones de transito base, con metodologías conocidas;
- b) características de sección y materiales, señalizaciones, velocidades permitidas de vialidades secundarias y de gran volumen más próximas, incluye memoria fotográfica;
- c) Estimación de generación de viajes de desarrollo por etapas y particularmente durante las horas pico, utilizando metodologías o investigaciones recientes, y
- d) Proyecciones de transito ocasionadas por el funcionamiento del proyecto

VII. Evaluación de las situaciones futuras hasta 5 años con proyecciones de tránsito, utilizando los mismos indicadores usados en la evaluación de la operación actual.

- VIII. Transporte público que cubre y atraviesa el área de estudio, indicando el número de rutas, capacidad, localización de paradas oficiales y no oficiales, horarios, etc.
- IX. Impactos viales Positivo o Negativos detectados de la obra proyectada en vialidades primarias y secundarias entro del entorno del proyecto:
- a) En las diversas Etapas de Construcción consideradas;
 - b) En la Etapa de Funcionamiento del proyecto;
 - c) Escenarios derivados de los Impactos detectados;
 - d) Beneficios o perjuicios Viales inherentes a la realización del proyecto, y
 - e) Beneficios o perjuicios en Infraestructura urbana vial inherente a la realización del proyecto.
- X. Mitigaciones: Se deberá proponer la forma en que se pretende reducir la vulnerabilidad, de los daños potenciales sobre la vida, infraestructura urbana, crecimiento urbano y los bienes causados por el proyecto, en los cuales se deberá especificar las que apliquen antes, durante y posterior a la construcción y funcionamiento del proyecto pretendido
- XI. Aspectos generales del terreno y en su entorno:
- a) Clima;
 - b) Hidrología;
 - c) Geomorfología y Relieve;
 - d) Demografía, y
 - e) Tipología, calidad y promedio de habitantes por vivienda, así como régimen de propiedad en la zona de influencia del proyecto.

Artículo 69. Será necesario que presenten en su totalidad el estudio impacto vial y urbano aquellos desarrollos que:

- I. Que su conexión a la red vial sea por dos puntos o más;
- II. Que su acceso sea por alguna vialidad secundaria urbana o de jerarquía superior;
- III. En desarrollos verticales u horizontales de más de 10 viviendas;
- IV. En desarrollos verticales u horizontales cuya superficie sea mayor a 750 metros cuadrados, y
- V. En desarrollos que superen 4 pisos de altura.

Artículo 70. La conformación de las fracciones I, II, XI en adelante se denominará estudio de impacto urbano simplificado, y se diferenciará del estudio de impacto urbano al no ser necesaria la incorporación de las fracciones VI al X del artículo 68 Se podrá presentar en los casos que no se cumpla ningún supuesto del artículo anterior y en los trámites de regularización urbana de; fraccionamientos y asentamientos humanos, a realizarse por esta secretaría.

Artículo 71. Para los casos de infraestructura ya constituida se requerirá que presenten al menos el estudio de impacto urbano simplificado para su dictaminación según sea el caso.

Artículo 72. Será obligatorio presentar de manera positiva el dictamen de impacto urbano y vial para:

- I. El fraccionamiento de áreas y predios para el asentamiento humano.
- II. El desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales verticales y horizontales.
- III. El desarrollo de conjuntos comerciales.
- IV. La rehabilitación de vialidades y zonas urbanas.
- V. La introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.
- VI. Para la colocación o modificación de infraestructura de los sistemas de servicio de transporte público.

- VII. Cambio de régimen.
- VIII. Venta y consumo de bebidas alcohólicas.
- IX. Edificaciones que contemplen servicio con acceso a vehículos.
- X. Edificaciones sobre vialidades de gran volumen.

Artículo 73. La Secretaría, en caso de que emita de manera positiva el dictamen de Impacto urbano, firmará el expediente físico estudiado, mismo que deberá ser así presentado de lo contrario no tendrá validez.

Artículo 74. Para la otorgación de licencia de construcción por los ayuntamientos a entes públicos o privados, cuando se realicen acciones que impliquen la alteración de sistemas de movilidad. Será necesario presentar de manera positiva el dictamen de Impacto urbano.

Artículo 75. La conformación de los puntos I al V se denominará estudio de impacto vial simplificado, y se diferenciará del estudio de impacto vial al no ser necesaria la incorporación de los puntos VI al X. Se podrá presentar en los casos que no se cumpla ningún supuesto del artículo anterior y en los trámites de regularización urbana de; fraccionamientos y asentamientos humanos, a realizarse por esta secretaria.

Artículo 76. Para los casos de infraestructura ya constituida se requerirá que presenten al menos el estudio de impacto vial simplificado para su dictaminación según sea el caso.

Artículo 77. Será obligatorio presentar de manera positiva el dictamen de impacto Urbano y Vial para:

- I. El fraccionamiento de áreas y predios para el asentamiento humano;
- II. El desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales verticales y horizontales;
- III. El desarrollo de conjuntos comerciales;
- IV. La rehabilitación de vialidades y zonas urbanas;
- V. La introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;
- VI. para la colocación o modificación de infraestructura de los sistemas de servicio de transporte público;
- VII. Cambio de régimen;
- VIII. Venta y consumo de bebidas alcohólicas;
- IX. Edificaciones que contemplen servicio en vehículos, y
- X. Edificaciones sobre vialidades de gran volumen.

Artículo 78. La Secretaría, a través del área de movilidad urbana, en caso de que emita de manera positiva el dictamen de Impacto Vial, firmará el expediente físico estudiado, mismo que deberá ser así presentado de lo contrario no tendrá validez.

Artículo 79. Para la otorgación de licencia de construcción por los ayuntamientos a entes públicos o privados, cuando se realicen acciones que impliquen la alteración de sistemas de movilidad. Será necesario presentar de manera positiva el dictamen de Impacto Vial.

Artículo 80. Para llevar a cabo cualquier instalación aérea, tales como elementos de telecomunicación, postes, contra postes, puntales, postes de refuerzo, sostenes para apoyo, antenas, cables, tensores, cámaras de video, o cualquier otro elemento similar, deberán observarse las normas técnicas en materia de diseño e imagen urbana.

Artículo 81. Las excavaciones o cortes de cualquier índole que se realicen en vía pública para instalaciones subterráneas y cuya profundidad sea mayor a sesenta centímetros, requerirán de licencia de edificación suscrita por un Director Responsable de Obra. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos, o para obras de jardinería. En estos casos deberán presentar un plan y programa de obra en donde se especifiquen las acciones a realizarse en la vía pública, el horario de trabajo, el tiempo de ejecución y como

amortiguarán las interrupciones a la circulación peatonal y vehicular, dicho plan priorizará el desplazamiento seguro y accesible de los peatones, como parte del trámite para obtención de la licencia o turnarse una copia a la autoridad vial para su visto bueno.

Artículo 82. Para la autorización de licencia de construcción se deberá presentar a las autoridades municipales, al menos, de la fracción I a la III del artículo 77 del cual es obligación del municipio asegurar el tránsito libre, continuo y seguro peatonal, por lo que deberán incluir proyecto y obras en banqueta en caso de que estas presenten características que no permitan lo antes mencionado.

Artículo 83. Los estudios para el dictamen de impacto vial y urbano se dividirán según el tipo de acción en:

- I. El fraccionamiento de áreas y predios para el asentamiento humano;
- II. El desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales;
- III. La rehabilitación de zonas urbanas;
- IV. La introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano, y
- V. Estudio tipo uno: acciones de instalación, construcción, modificación o rehabilitación de vialidades e infraestructura existente que impliquen afectación a la red vial.

TÍTULO SEXTO RESILIENCIA URBANA CAPÍTULO ÚNICO

RESILIENCIA URBANA, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DE RIESGOS

Artículo 84. La Secretaría, en cumplimiento de sus atribuciones, para expedir las licencias o autorizaciones que legalmente le conciernen, requerirá previamente a los solicitantes, cuando lo estime necesario, que, con la documentación, que, en cada caso señala el Código, presenten un estudio de riesgo relacionado con la acción urbanística solicitada.

Artículo 85. Además de lo requerido en el artículo anterior, el solicitante deberá de cumplir con las medidas y acciones que disminuyan el riesgo y que permitan la resiliencia del medio en que se ubique la acción urbanística solicitada. Igualmente, deberá garantizar, a satisfacción de la Secretaría el cumplimiento de tales medidas.

Artículo 86. La Secretaría procurará la elaboración y actualización permanente del atlas de riesgos, catastróficos y antropológicos en el Estado, permaneciendo en contacto al respecto con la Coordinación Estatal de Protección civil y el Municipio correspondiente.

Artículo 87. Para realizar los estudios de resiliencia en la entidad, se deberá tomar la referencia de la guía de resiliencia urbana publicada por SEDATU, la cual deberá realizarse con una visión intersectorial que establezca el marco de actuación para que las autoridades municipales, principalmente puedan diseñar e implementar acciones orientadas a prevenir riesgos.

Artículo 88. De manera concreta aportará elementos para garantizar que la planeación urbana y las obras de infraestructura permitan proteger a la población y lograr una recuperación efectiva en el corto plazo.

TÍTULO SÉPTIMO MOVILIDAD CAPÍTULO ÚNICO INTEGRACIÓN DE SISTEMAS DE MOVILIDAD

Artículo 89. La Secretaría, en cumplimiento de las atribuciones que le otorga el Código en materia de impacto vial y urbano, señalará genérica y específicamente los lineamientos, criterios y alcances que en dichas materias sugieran los estudios emitidos por especialistas en éstas.

Artículo 90. Dichos lineamientos, criterios y alcances serán obligatorios para los solicitantes de las constancias de impacto vial y urbano, sin su debido cumplimiento serán improcedentes las referidas constancias.

Artículo 91. Los sistemas de movilidad están integrados por; espacio público, vialidades, Dispositivos de seguridad, Dispositivos de control del tránsito, dispositivos de señalización, servicio de transporte público colectivo e individual, transporte motorizado y no motorizado, transporte de emergencia.

Artículo 92. Toda obra en el espacio y vía pública destinada a la construcción o conservación de esta, o a la instalación o reparación de servicios, debe contemplar, previamente a su inicio, la colocación de dispositivos de desvíos, reducción de velocidades y protección de obra, conforme a la norma oficial mexicana NOM-086-SCT2-2004, señalamiento y dispositivos para protección en zonas de obras viales, según corresponda y presentar al municipio el plan y proyecto para la obtención de la licencia de construcción y en su caso como requerimiento del dictamen vial.

Artículo 93. De acuerdo con la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, toda nueva construcción, plan de desarrollo o proyecto de carácter público, estará adoptando todas las medidas de accesibilidad que le conciernan. Para las edificaciones, vialidades y espacios públicos preexistentes, se podrá llevar un sistema de adaptaciones por etapas.

Artículo 94. Los sistemas de movilidad, planes, programas y demás políticas públicas en la materia deberán priorizar el desplazamiento de las personas, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad, así como bienes y mercancías, con base en la jerarquía de la movilidad:

- I. Personas peatonas, con un enfoque equitativo y diferenciado en razón de género, personas con discapacidad y movilidad limitada;
- II. Personas ciclistas y personas usuarias de vehículos no motorizados;
- III. Personas usuarias y prestadoras del servicio de transporte público de pasajeros, con un enfoque equitativo pero diferenciado;
- IV. Personas prestadoras de servicios de transporte y distribución de bienes y mercancías, y
- V. Personas usuarias de vehículos motorizados particulares.

SECCIÓN I ESPACIO PÚBLICO

Artículo 95. El espacio público es el área de propiedad o de competencia federal, estatal o municipal para su conservación, operación o modificación, que brinda servicios públicos. Pueden ser inmuebles públicos, áreas de recreación, vías públicas, tales como plazas, calles, avenidas, viaductos, paseos, jardines, bosques, parques público, equipamiento urbano y demás de naturaleza análoga.

Artículo 96. La redistribución del espacio público será de prioridad municipal y estatal por lo que la red vial y las acciones de rehabilitación, remodelaciones y construcciones nuevas a fin de garantizar la vocación jerárquica, deberán considerar lo siguiente:

- I. El establecimiento de espacios para personas peatonas y vehículos no motorizados, deberán ser de calidad, cómodos, accesibles y seguros, y
- II. Criterios que garanticen dimensiones, conexiones y espacios suficientes para el disfrute de la vía.

Artículo 97. Dentro del espacio público y especialmente en las zonas y andadores peatonales se deberá asegurar su libre tránsito, en apego a las disposiciones legales correspondientes.

Artículo 98. Todo el sistema de espacios públicos debe aspirar al máximo nivel de diseño en accesibilidad universal de acuerdo con la Norma Mexicana NMX-R-050-SCFI-2006 o la que la sustituya y lo dispuesto en el Código y su Reglamento, así como mínimo:

- I. Todo el sistema de espacios públicos debe contar con mobiliario para sentarse y descansar, considerando que al menos del 30% al 50% de dicho mobiliario debe contar con sombra con un promedio mínimo de 1 lugar-mueble por cada 100 habitantes dentro de las fronteras políticas que contienen al sistema;
- II. Todo espacio público que sea un destino en sí mismo, como parques y plazas, debe estar integrado al sistema de movilidad. Estos espacios deben contar con estacionamiento para bicicletas y contarán con paradas de transporte público, conexiones entre aceras con pasos peatonales, rampas de acceso peatonal, señalización, y demás que se requieran para su dictamen vial positivo;
- III. La iluminación por la noche en los espacios públicos deberá ser diseñada para ofrecer luz blanca con una luminancia mínima de 40 luxes en los recorridos perimetrales y en los senderos internos rodeados de espacios oscuros. La relación de contraste entre los planos o superficies más y menos reflectantes debe ser de 1:5. Las luminarias deben cumplir con lo especificado en las normas oficiales correspondientes respecto a su eficiencia, evitando contribuir a la contaminación lumínica;
- IV. Todo espacio público debe gozar de elementos de sombreado natural o construido que cubran al menos el 30% del total de su superficie. Esto incluye: sombra en el 100% de las áreas de descanso y espera, en un mínimo de 50% en áreas de juegos infantiles y de ejercicio, y en un mínimo del 50% sobre las gradas o áreas para espectadores. Las excepciones son las plazas duras que cotidianamente alberguen actividades marciales y la vialidad que deberá respetar sus propias normas.
- V. Plazas y parques deben ser tan permeables y accesibles en todo su perímetro colindante a las vías urbanas como sea posible de forma que garantice una correcta administración y seguridad del espacio a sus usuarios.
- VI. Para que los espacios ubicados al centro de vías de proporciones largas y estrechas sean considerados como parques, deberán tener un ancho mínimo de 20 metros continuos en el menor de sus lados y contar con accesibilidad peatonal mínimo cada 500 metros. Deberán tener área verde con posibilidad de ser usado como espacio público: equipado con mobiliario, senderos y accesos que favorezcan las actividades recreativas, el uso y el encuentro social a lo largo del día. De otra forma, serán considerados como "fajas de separación" o "camellones", sin menospreciar su posible aportación ambiental.
- VII. Los parques deben planearse para contener un mínimo de dos actividades o usos que puedan realizarse paralelamente, con el fin de no generar actividades que otorguen preferencia a un sector socioeconómico, género o edad.
- VIII. Las áreas ajardinadas y el arbolado deben utilizar especies nativas y/o endémicas aprobadas por el marco legal ambiental vigente, que minimicen el mantenimiento y el uso de agua.
- IX. Las sepas para arboles deberá ser de al menos 0.55 metros x 1.00 metros de ancho y 1.50m de profundidad.
- X. Las áreas verdes de riego intensivo no deben cubrir más del 15% de la superficie total del parque en el que se ubiquen. En caso de superar este porcentaje, se recomienda tomar medidas de mitigación como la captura de agua pluvial dentro del sitio con fines de riego.

Artículo 99. El mantenimiento, recuperación y mejora de los espacios públicos existentes deberá tener la misma jerarquía que la creación de nuevos espacios públicos. El municipio podrá reducir el cobro

del predial hasta un 25% a cambio de la realización de estos trabajos por parte de particulares, para lo cual se deberá presentar un proyecto inicial y mantenerlo durante todo el año incluye inspección por parte del municipio al menos cada 6 meses.

Artículo 100. El municipio podrá poner en renta el espacio público, para actividades culturales, comerciales, recreativas y demás actividades urbanas, de manera efímera sin elementos permanentes o semipermanente, siempre y cuando no se obstaculice la movilidad urbana, definido en cierto lugar, horario, temporalidad y para un giro determinado. Los lugares permitidos serán el área de mobiliario, cajones de estacionamiento, áreas de esparcimiento siempre que no perjudiquen la realización de las actividades a lo que están destinados, y respetando las dimensiones autorizadas por el municipio, que no deberán exceder, en la vía, de un cajón de estacionamiento, o el ancho del área de mobiliario, según aplica, por espacio en renta. no deberán entorpecer el tránsito ni obstruir la vista o luz de andadores y fincas inmediatas, y deberán estar cuando menos a una distancia de 4.00 metros de ángulo de las esquinas. Deberá respetar las demás disposiciones que marca este reglamento, así como la legislación aplicable.

Artículo 101. El municipio en coordinación con Seguridad Vial podrá poner en renta el espacio público destinado al estacionamiento, por medio de parquímetros a vehículos automotrices para su utilización por un tiempo determinado no superior a 2 horas a la vez, el cual quedará plasmado en el ticket de pago. Lo anterior sin omitir los supuestos del artículo que antecede.

Artículo 102. En toda solicitud de permiso de renta del espacio público, exceptuando estacionamiento, el interesado deberá presentarla ante el Municipio correspondiente, y deberá contener al menos los siguientes requisitos:

- I. Expresar su nombre y generales.
- II. Manifestar giro de la actividad que pretende realizar. en su caso, indicar la mercancía con que desea comerciar.
- III. Indicar el lugar, con coordenadas, donde practicará la actividad, así como mobiliario con dimensiones que pretende utilizar.
- IV. Indicar el horario con las que pretende realizar la actividad, así como su periodicidad; que se considera por un máximo de 15 días a la vez.
- V. Indicar medidas de mitigación a "imperfectos" que su actividad genere.
- VI. Expresar su sometimiento a las Leyes, Reglamentos y disposiciones estatales y Municipales vigentes y las que en el futuro se expidan, así como a los señalamientos que se le formulen parte del Municipio.
- VII. Manifestar también su sometimiento a las disposiciones del Código y Autoridades Sanitarias, de las que debe presentar constancia de haber cumplido con los requisitos que sean necesarios.

Artículo 103. Queda prohibido la renta del espacio público para la venta o consumo de bebidas alcohólicas o tabaco, así como cualquier sustancia ilícita.

Artículo 104. La renta o préstamo de espacio público no crea derechos sobre el espacio más allá de los establecidos en las legislaciones existentes de comercio y tránsito.

SECCIÓN II VIALIDAD

Artículo 105. El espacio que integra las vialidades públicas está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma; las vialidades públicas son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 106. En los programas y planes de desarrollo urbano se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vialidades públicas, sus correspondientes derechos de vía, prohibiciones y restricciones de construcción.

Artículo 107. La red vial se constituye por Avenidas de gran volumen acceso controlado, avenidas de gran volumen primarias, vialidades secundarias urbanas, vialidades secundarias colectoras, calle terciarias locales, andadores. Las carreteras estatales y federales fuera de zonas urbanas estarán sujetas a los lineamientos de diseño que establezcan los órganos gestores y regulatorios. Cuando algún tramo de vía de jurisdicción federal o estatal se adentre en una zona urbana, ésta deberá adaptar su vocación, y diseño a los establecido por el código urbano y su reglamento, en congruencia de la red vial. Esto sin implicar el cambio de jurisdicción.

Artículo 108. Ninguna obra de rehabilitación, re pavimento o intervención general en la vía pública deberá aumentar o disminuir niveles de arroyo vehicular, guarnición o banquetas sin justificación técnica y dictamen positivo de impacto vial y urbano.

Artículo 109. Las avenidas de gran volumen se consideran arterias de alta velocidad, no podrán ser cerradas y se clasifican en de primarias de acceso controlado y primarias urbanas su diseño tendrá las siguientes características:

- I. Avenidas de gran volumen primarias de acceso controlado:
 - a. Derecho de vía de al menos 40.00 metros;
 - b. Las construcciones deberán remeterse mínimo 1.5 metros a partir del paramento;
 - c. De infraestructura motorizada; por sentido de circulación. Al menos dos carriles centrales cada uno de 3.00 metros mínimo y 3.50 metros máximo de ancho, franja separadora de 0.60 metros mínimo entre tipo de carril. Al menos dos carriles laterales uno de circulación general de 2.50 a 3.00 metros máximo de ancho y uno exclusivo autobús de 3.30 metros mínimo y 4.00 metros máximo. Sentidos separados con camellón de 2.00 metros mínimo;
 - d. De infraestructura ciclista: por sentido de circulación paralelo a carril exclusivo autobús se colocará área de confinamiento para ciclovía de 0.50 metros de ancho mínimo y ciclovía de al menos 2.00 metros de ancho. Esta puede estar a nivel de arroyo vehicular o a nivel de banqueta;
 - e. De infraestructura peatonal y servicios urbanos: se situara en los costados de la vialidad, consistirá en franja de fachada de 1.5 metros, ubicada en el área de remetimiento y tendrá el mismo tratamiento que el área de andador, franja andador de 2.5 metros de ancho mínimo, franja de mobiliario/vegetación de 0.85 metros mínimo, y guarnición de 0.15 metros de ancho mínimo, la cual podrá ser situada como parte del área de confinamiento de ciclovía cuando esta esté a nivel de banqueta, de lo contrario resguardara la infraestructura peatonal;
 - f. No deberá contar con área de estacionamiento ni zonas de maniobras, y
 - g. La separación máxima entre las avenidas de gran volumen es de 2 kilómetros, y pueden entroncar con Avenidas de gran volumen acceso controlado, y vialidades Primarias

II. Avenidas de gran volumen primarias urbanas:

- a. Derecho de vía de al menos 30.00 metros;
- b. Construcciones deberán remeterse mínimo 1.5 metros a partir del paramento;
- c. De infraestructura motorizada; por sentido de circulación. Al menos dos carriles centrales cada uno de 3.00 metros de ancho, franja separadora de 0.50 metros mínimo, y uno exclusivo bus-bici de 4.30 metros mínimo y 5.00 metros máximo. Sentidos separados con camellón de 2.00 metros mínimo;
- d. De infraestructura ciclista: el carril bus-bici podrá ser sustituido por carril exclusivo autobús de 3.30 metros mínimo y 4.00 metros máximo y paralelo a carril exclusivo autobús se colocará área de confinamiento para ciclovia de 0.50 metros de ancho mínimo y ciclovia de al menos 2.00 metros de ancho. Esta puede estar a nivel de arroyo vehicular o a nivel de banqueta;
- e. De infraestructura peatonal y servicios urbanos: se situará en los costados de la vialidad, consistirá en franja de fachada de 1.5 metros, ubicada en el área de remetimiento y tendrá el mismo tratamiento que el área de andador, franja andadora de 2.35 metros de ancho mínimo, franja de mobiliario/vegetación de 0.70 metros mínimo, y guarnición de 0.15 metros de ancho mínimo, resguardará la infraestructura peatonal;
- f. No deberá contar con área de estacionamiento ni zonas de maniobras, y
- g. La separación máxima entre vialidades primarias o de acceso controlado es de 1.0 kilómetro, y pueden entroncar con Avenidas de gran volumen acceso controlado, otras primarias y vialidades secundarias.

III. Los cruces con avenidas de gran volumen primarias se deberá dar preferencia a sistemas de semaforización inteligente.

Artículo 110. Las calles secundarias no podrán ser cerradas, se clasifican en secundarias urbanas y secundarias colectoras, deberán considerar circuitos y su diseño tendrá las siguientes características:

I. Calle secundaria urbana:

- a. Derecho de vía de al menos 25.00 metros;
- b. construcciones deberán remeterse mínimo 1.0 metros a partir del paramento;
- c. De infraestructura motorizada; por sentido de circulación Al menos dos carriles uno de circulación general de 3.00 metros máximo de ancho y uno preferente autobús de 3.20 metros mínimo y 4.00 metros máximo. En su caso camellón separador de sentidos de al menos 2 metros de ancho;
- d. De infraestructura ciclista: por sentido de circulación paralelo a carril exclusivo autobús se colocará área de confinamiento para ciclovia de 0.50 metros de ancho mínimo y ciclovia de al menos 2.00 metros de ancho. Esta puede estar a nivel de arroyo vehicular o a nivel de banqueta;
- e. De infraestructura peatonal y servicios urbanos: se situara en los costados de la vialidad, consistirá en franja de fachada ubicada en el área de remetimiento y tendrá el mismo tratamiento que el área de andador, franja andador de 2.25 metros de ancho mínimo, franja de mobiliario/vegetación de 0.55 metros mínimo, y guarnición de 0.15 metros de ancho mínimo, la cual podrá ser situada como parte del área de confinamiento de ciclovia cuando esta esté a nivel de banqueta, de lo contrario resguardara la infraestructura peatonal;

- f. En caso de incluir estacionamiento este será adicional a lo antes mencionado con un ancho mínimo de 2.4 metros, y será colocado paralelo a ciclo vía entre esta y carril preferente autobús, con orejas delimitadoras, y
- g. La separación máxima entre vialidades secundarias urbanas o de gran volumen será de 0.5 kilómetros, y pueden entroncar con vialidades Primarias y calles secundarias.

II. Calle secundaria colectora:

- a. Derecho de vía de al menos 16.00 metros;
- b. Construcciones deberán remeterse mínimo 1 metros a partir del paramento;
- c. De infraestructura motorizada; carriles de 2.50 metros mínimo y 3.00 metros máximo de ancho en los cuales podrá haber tránsito de transporte público colectivo con ancho mínimo de 3.00 metros;
- d. De infraestructura ciclista: se colocará ciclo carril de 2 metros incluyendo área de resguardo en paralelo a banqueta derecha entre esta y área de estacionamiento cuando la calle sea un solo sentido, en caso de que sea doble podrá ser por circulación general con su debida señalización cuando no haya paso de transporte público;
- e. De infraestructura peatonal y servicios urbanos: se situará en los costados de la vialidad, consistirá en franja de fachada ubicada en el área de re metimiento y tendrá el mismo tratamiento que el área de andador, franja andadora de 2.0 metros a 2.2 metros de ancho mínimo indicado en código, franja de mobiliario/vegetación de 0.55 metros mínimo, y guarnición de 0.15 metros de ancho mínimo;
- f. En caso de incluir estacionamiento este será de un ancho mínimo de 2.4 metros, paralelo a carriles con orejas delimitadoras, y
- g. La separación entre vialidades secundarias o de gran volumen debe ser máxima de 0.3 kilómetros. Estas pueden entroncar con otras secundarias y terciarias.

Artículo 111.- Las calles terciarias, se clasifican en locales y andadores, su diseño tendrá las siguientes características:

I. Vialidades terciarias locales:

- a. Ancho de vía de al menos 13.00 metros o indicado en código;
- b. Construcciones deberán remeterse cuando lo indique el código o plan de desarrollo;
- c. De infraestructura motorizada; carriles de 2.50 metros mínimo y 3.00 metros máximo de ancho;
- d. De infraestructura ciclista: podrá ser por circulación general con su debida señalización;
- e. De infraestructura peatonal y servicios urbanos: se situará en los costados de la vialidad, consistirá en franja de fachada, en su caso, ubicada en el área de re metimiento y tendrá el mismo tratamiento que el área de andador, franja andadora de 2.00 metros de ancho mínimo, franja de mobiliario/vegetación de 0.55 metros mínimo, y guarnición de 0.15 metros de ancho mínimo que resguardará la infraestructura peatonal;
- f. En caso de incluir estacionamiento este será de un ancho mínimo de 2.4 metros, paralelo a carriles con orejas delimitadoras, y

- g. La distancia máxima entre una vialidad local y otra es de 0.15 kilómetros longitud máxima de 150 metros a eje, Estas pueden entroncar con vialidades secundarias, y terciarias.
- II. Las vialidades locales podrán ser peatonales, semi-peatonales o de tráfico restringido en los casos que se pretenda dar acceso a vehículos de servicio. Mantendrán el ancho de vía, será una plataforma única, los ciclistas circularan por el carril genera y se considerará:
 - a. Señalización y bolardos o protectores que limiten el tráfico vehicular, en caso de tráfico restringido; elementos de control de acceso, como bolardos retráctiles o plumas;
 - b. No contemplan áreas de estacionamiento, en caso de tráfico restringido se deberá contemplar bahías para carga y descarga ubicadas de tal forma que no interrumpan el tráfico vehicular y peatonal;
 - c. Las vialidades semi-peatonales o de tráfico restringido deberán señalizar claramente su único carril de tráfico que tendrá un ancho de 2.50 metros mínimo y 3 metros máximo y un solo sentido de circulación,
 - d. Deberán presentar dictamen de impacto vial positivo.

Artículo 112. Cuando exista estacionamiento en la vía pública se debe considerar al menos un cajón para el uso exclusivo de personas con discapacidad, así como los indicados en el reglamento de construcción, y deberá estar adyacente a rampas de acceso peatonal.

Artículo 113. Cuando por razones de topografía o hidrología no sea posible diseñar la red vial conforme a las disposiciones de este capítulo, el interesado podrá presentar un diseño especial el cual incluirá rutas accesibles, adaptaciones que incluyan la mayor cantidad y calidad de especificaciones de diseño y será sometido al dictamen del área de movilidad urbana, en coordinación con las autoridades estatales competentes en materia de vialidad, y deberá ser aceptado por el consejo de desarrollo urbano y ordenamiento territorial aplicable.

Artículo 114. Cuando una vialidad peatonal conecte con una vialidad de tráfico rodado, se deben prever dispositivos de seguridad como cambio de pavimento, topes, señales, etc. Para que el peatón cruce sin peligro.

Artículo 115. Las propuestas de sección, número de carriles y tiempos semafóricos deben ser probadas en modelos de micro simulación que permitan evaluarlos de manera integral con relación a los tiempos de espera que se generaran, de tal forma que puedan cumplir con las velocidades máximas y capacidad óptima para cada tipo de vialidad; Avenidas de gran volumen acceso controlado: +50km/hr y 1,600 PCU/h/c general, Avenidas de gran volumen primarias: 50km/hr y 1,200 PCU/h/c general, calles secundarias urbanas: 40km/hr y 1,000 PCU/h/c general, Calles secundarias colectoras: 30km/hr y 800 PCU/h/c general, Calle terciarias locales: 30km/hr y 600 PCU/h/c. a al menos un nivel C en las horas máximas de demanda.

Artículo 116. Para la apertura, prolongación y ampliación de carreteras, autopistas y libramientos, vías principales de acceso controlado, vías arteriales y colectoras, no previstas en los respectivos programas y planes de desarrollo urbano, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso de que la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas a que se refiere el párrafo anterior afecte, permita o facilite la incorporación de áreas o predios al desarrollo suburbano, dichas áreas o predios se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial que al efecto se formule, el cual deberá considerar los derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles exclusivos, áreas de paraderos y estaciones, con la finalidad de evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables.

Artículo 117. Cuando la vialidad sea de un solo sentido requerirá par vial. Se refiere a que se permitirá que la vialidad tenga un solo sentido siempre y cuando en la estructura vial se resuelva técnicamente que el otro sentido está cubierto por una vialidad próxima con condiciones similares.

Artículo 118. Las autoridades locales pueden requerir un ancho de vialidad mayor para recibir colectores mayores o menores que sean parte de una ciclovía.

Artículo 119. El no usar guarniciones puede ser autorizado por la autoridad local y en su caso utilizar la cuneta o bordes para el drenaje cuando se demuestre que la topografía hace las veces de los bordes o cuando se desee preservar el carácter rural de la comunidad, sin poner en riesgo a los peatones con dictamen de impacto vial positivo.

Artículo 120. Las vialidades deben contar con el suficiente señalamiento vial, horizontal y vertical, de acuerdo con lo indicado en NOM-034-SEDATU-SICT en materia de:

- I. Acotamiento de carriles de circulación.
- II. Señalamiento informativo, preventivo y restrictivo.
- III. Nomenclatura de calles en cada cruce vial.
- IV. Acotamiento de cruces peatonales mediante franjas en el pavimento o cambio de textura y color apropiados para este fin.
- V. Semáforos, en su caso.
- VI. Todos aquellos que establezca la autoridad competente.

Debe ser legible a una distancia de 20 metros. La altura mínima de la parte inferior de los tableros debe ser de 2.50 metros sobre la banqueta. La señalización debe servir también para orientar los cruces peatonales en las esquinas y los pasos de cebra.

Artículo 121. En las intersecciones de dos vías, deben colocarse cuando menos dos letreros con los nombres de las calles y cuando menos uno en las intersecciones tipo "T" El letrero no debe obstruir la vista de la vialidad y debe ser visible. El diseño del letrero debe ser consistente, de acuerdo con lo establecido en materia de imagen urbana.

En las intersecciones con señalización, los letreros de las calles deben colocarse en la estructura que sostiene el semáforo, o en su caso convenientemente suspendido sobre la intersección de las calles. La altura libre debe ser de un mínimo de 4.50 metros desde la parte más baja del letrero hasta el punto más alto de la superficie pavimentada

Artículo 122. Las dependencias de la Administración Pública Municipal vigilarán el cumplimiento de las disposiciones que en materia de accesibilidad se apliquen al desarrollo urbano, vivienda y otras edificaciones.

Artículo 123 Las normas técnicas del presente Reglamento establecerán las disposiciones que en materia de accesibilidad deberán cumplir las edificaciones, estacionamientos, vías públicas y espacios públicos en el Municipio.

Artículo 124. Es responsabilidad de los municipios vigilar que la infraestructura peatonal sea continua y sin modificaciones, por lo cual deberán solicitar el proyecto de banqueta en sus trámites de licencia de construcción, de tal forma que se asegure que no existan obstáculos en ellas.

Artículo 125. La banqueta como área de circulación peatonal comprende de franjas longitudinales de fachada y franja de andador, las cuales no deben de bloquearse o interrumpirse y las demás franjas, mobiliario y servicios se adaptarán a ésta, sin modificarla, de tal forma que se cumpla lo dispuesto en materia de accesibilidad.

Artículo 126. Las banquetas deben ser construidas en forma paralela a la calle. Se puede hacer una excepción cuando se trate de preservar características topográficas o naturales, o por un interés visual,

o siempre y cuando el solicitante demuestre que el sistema peatonal propuesto es una circulación segura y conveniente. Asimismo, sea aprobado en el dictamen de impacto vial.

Artículo 127. Las características mínimas de diseño de la circulación peatonal en el espacio público son:

- I. Recorrido libre de obstáculos mínimo de 2.00 metros de ancho y 2.50 metros de altura, por todo lo largo de la trayectoria de las personas peatonas;
- II. El arroyo peatonal deberá contar con una superficie antiderrapante, con continuidad en sus niveles, evitando cualquier obstáculo para el peatón;
- III. Material de dureza similar o superior a la del concreto, firme, antiderrapante, uniforme y nivelado;
- IV. Las juntas de pavimento y rejillas de piso tendrán separaciones máximas de 13 milímetros;
- V. Se deberán habilitar rampas con pendientes de 6 por ciento máximo o paso peatonal a nivel para personas con discapacidad motriz en cada cruce;
- VI. Cambio de textura en el pavimento del arroyo peatonal a una distancia de 0.30 metros antes de los cruces o de rampas, de 0.30 metros de ancho a lo largo del andador peatonal, para informar a personas con discapacidad visual;
- VII. Los cruces peatonales deberán contar con dos franjas táctiles de 0.30 metros de ancho a todo lo largo de estos, que permitan delimitar el espacio;
- VIII. La señalética, el mobiliario urbano y la vegetación deberá ubicarse en la franja de vegetación/mobiliario, en caso de excederse deberá dejar libre en todo momento la franja peatonal a una altura mínima de 2.5 metros, asegurando su visibilidad en todo momento, no deberá ubicarse sobre rampa peatonal;
- IX. El diseño de las guarniciones podrá ser trapezoidal, rectangular o rampa, y deberá contar con la resistencia y calidad que el proyecto del desarrollo inmobiliario requiera;
- X. Los acabados en banqueta y cruces peatonales, se realizarán en apego al contexto de imagen urbana de que se trate y de acuerdo con lo establecido por la autoridad competente;
- XI. En los lotes con uso comercial y de servicios, la sección de banqueta deberá contar con una franja de fachada para la permanencia temporal del peatón, la cual deberá tener un ancho mínimo de 1.00 metros adicional al arroyo peatonal. Para la extensión de la actividad comercial y de servicios el ancho mínimo deberá ser de 2.00 metros;
- XII. Las rampas de acceso vehicular deberán ubicarse únicamente en la sección que ocupa el área de vegetación/mobiliario y la guarnición, las cuales deberán dar acceso a las cocheras según proyecto, así como dentro del lote, sin ocupar espacio en franja de andador, y
- XIII. Las instalaciones para la prestación de los servicios que pasen debajo de banquetas y arroyo vehicular deberán colocar señalización que indique por donde y que tipo de infraestructura es, además de prever juntas en pavimento a 15 centímetros del ancho del ducto, para su fácil y sencilla intervención.

Artículo 128. La ausencia de banquetas nunca implica la exclusividad de la vía para vehículos ni condiciona la presencia de peatonales. Cuando no haya banquetas, o las existentes se consideren inutilizables, se considerarán estas vías como semi peatonales y se deben tomar las medidas de señalización y vigilancia para salvaguardar la seguridad de las y los peatones, y evitar la invasión de la vía.

Artículo 129. Oreja y ampliaciones son extensiones de la banqueta en las esquinas o intermedias para pasos peatonales o áreas de descanso; que se crean a partir del espacio normalmente ocupado por estacionamiento de autos en ambos lados. Deberán tener el mismo tratamiento que el andador en cuanto a materiales, aunque podrá variar el color. No deberá interrumpir la infraestructura de circulación ciclista, vehicular o peatonal. El borde que limite con el área de estacionamiento tendrá un ángulo de 45° máximo en sentido de la circulación.

Artículo 130. Extensión para transporte público es aquella donde la banqueta se extiende por encima del arroyo vehicular hasta alinearse con el trayecto del transporte público. Con mismas consideraciones para la oreja o estrechamiento. Donde sea posible y lo permita la reglamentación local, debe darse prioridad a la incorporación de jardines infiltrantes y pozos de absorción sobre las ampliaciones de banqueta.

Artículo 131. Cuando existan intersecciones de vías estas tendrán un ángulo de incorporación mínimo de 75° y máximo de 105°, exceptuando los casos en que exista semaforización, o carril de incorporación.

Artículo 132. Las intersecciones y pasos peatonales deberán asegurar el tránsito peatonal, por lo que deberán contar con áreas de resguardo peatonal en aceras o ampliaciones, así como al menos una intermedia cuando el cruce sea mayor al ancho de dos carriles, sin semaforización. En las intersecciones y pasos peatonales a nivel deben incluirse rampas de acceso para personas con discapacidad. Los pasos peatonales deberán estar bien delimitados y señalizados en el plano vertical y horizontal y evitar cualquier cambio de nivel u obstáculo; en el caso de cruceros cuyo tránsito vehicular esté regulado por un semáforo, debe instalarse un dispositivo de paso peatonal, visual y sonoro.

Artículo 133. Las rampas de acceso para personas con discapacidad, deberán ser rectas con pendiente no mayor al 6% y transversal no superior al 2%, sin obstáculos y del ancho de franja andador, mobiliario y en su caso fachada, teniendo de límite visual y táctil la guarnición, se incluirá una franja táctil transversal al inicio y al final, deberán ser adyacentes a un área de maniobra del ancho de la rampa de al menos 2x2 metros, con elementos de protección.

Artículo 134. Se considerará como banqueta a los pasos peatonales, por lo que se deberá evitar su bloqueo por cualquier tipo de elemento o vehículo, de tal forma que no se obstruya el paso libre, seguro y prioritario de los peatones. Su ancho mínimo será el de la franja andador, en caso de que exista estructura ciclista se le sumara en ancho de esta y su área de confinamiento. Deberá además estar delimitado de manera longitudinal con cambio de textura indicando límites peatonales.

Artículo 135. La colocación de los pasos peatonales será en sentido transversal recto a la banqueta, alineado a área de resguardo peatonal de inicio de rampa o a nivel de banqueta en reductor de velocidad tipo trapezoidal, a un máximo de 4m de las intersecciones en todos los extremos, y a una distancia entre ellos a lo largo de la vía de:

- I. Vialidades de gran volumen primarias; acceso controlado, primarias urbanas 300 metros máximo priorizando los cruces a nivel con apoyos de la semaforización inteligente y de reductores de velocidad;
- II. Vialidades secundarias; urbanas, colectoras. 150 metros máximo con reductores de velocidad tipo vibrador a 3.00 metros, 5.50 metros, 8.00 metros y 10.50 metros antes del inicio del cruce, y
- III. Vialidades terciarias; 75 metros máximo con reductores de velocidad tipo vibrador a 3.00 metros y 5.50 metros antes del inicio del cruce; y adyacente anterior a las paradas oficiales de los sistemas públicos de transporte, así como en el equipamiento urbano, centros comerciales y demás puntos de interés que la autoridad de movilidad urbana marque pertinente en su dictamen vial.

En caso de colocarlos a sobre nivel, se podrán omitir los reductores de velocidad tipo vibrador.

Artículo 136. Los reductores de velocidad tendrán las siguientes características a lo ancho de la vía:

- I. Lomo de buey: ancho de base de 2.50 metros mínimo, cima redondeada de 0.50 metros de ancho mínimo, altura de peralte y % de rampa según tipo de vía;
- II. Trapezoidal a sobre nivel: ancho de base de 4.00 metros mínimo, cima recta pendiente máxima 2% de 2.00 metros ancho mínimo, altura de peralte y % de rampa según tipo de vía, en caso de que se utilice como paso peatonal a sobre nivel la altura de peralte será la de la banqueta a la que se conecte y el ancho de cima será el de paso peatonal;
- III. Vibrador: será redondeado de 0.20 metros de base y 0.05 metros de altura mínima y 0.07 metros máxima;
- IV. Los reductores de velocidad no están limitados a los aquí plasmados, en caso de proyectar diferentes deberán mantener las alturas y porcentajes de rampas y deberán tener dictamen impacto vial positivo;
- V. Vialidades de gran volumen primarias acceso controlado-laterales y primarias: 6% de pendiente 0.06 metros altura mínima;
- VI. Vialidades secundarias urbanas: 7.5% de pendiente 0.075 metros altura mínima;
- VII. Vialidades secundarias colectoras: 10% de pendiente 0.10 metros altura mínima, y
- VIII. Vialidades terciarias: 14% de pendiente 0.14 metros altura mínima.

Artículo 137. Los lugares de estacionamiento en vía pública deberán estar apartados a mínimo 4 metros de cualquier intersección, de tal forma que no obstaculicen la visión de estos.

Artículo 138. Los municipios, instituto para la inclusión de las personas con discapacidad y seguridad vial en inter coordinación podrán disponer lugares exclusivos para personas con discapacidad, servicios de emergencia y servicios de transporte público en las áreas de estacionamiento en la vía urbana. Estos deberán de estar adyacentes a una rampa de acceso peatonal a banqueta.

Artículo 139. Para la colocación o modificación de infraestructura de los sistemas de servicio de transporte público será necesario tener dictamen positivo de impacto vial.

Artículo 140. Las paradas de autobús deberán contar con la correcta señalización considerada en la NOM-034-SICT/SEDATU. Se deberán colocar bahías para transporte público solo cuando exista el empalme de rutas sobre la vía, y solo serán necesarios en los tramos donde sus paradas no coincidan. Si la parada de autobús es cercana a una intersección deberá colocarse tras esta. Los pasos peatonales deberán estar colocados antes de la parada de autobús

Artículo 141. Las paradas de autobús deberán contar con paraderos/ mobiliario de espera peatonal, con techumbre que proteja de los rayos del sol y de la lluvia, asientos para al menos 3 personas a 0.45 metros del suelo, y espacio para al menos un usuario en silla de ruedas alineado a asientos, con iluminación interior preferentemente solar, franja táctil de cambio de dirección, letrero en braille y letras que contenga nombre de parada, ruta y dirección, así como espacio para letrero de horarios. No deberá interrumpir el flujo peatonal por lo que deberá dejar al menos 1.5 metros libres en banqueta y 2.5 metros libres de altura.

Artículo 142. El mobiliario urbano deberá garantizar en todo momento lo siguiente:

- I. La seguridad y eficiencia para los peatones, personas discapacitadas, ciclistas y vehículos;

- II. Una adecuada ubicación;
- III. Que las instalaciones que requiera para su funcionamiento;
- IV. Acceso libre a lotes o unidades privativas y la facilidad de uso para peatones, personas discapacitadas, ciclistas y vehículos, y
- V. Se realicen con procedimientos y materiales de bajo mantenimiento.

Artículo 143. Los bolardos son elementos de protección que se disponen para resguardar las áreas peatonales de los pasos de vehículos, deben ser dispositivos capaces de resistir el posible impacto de automóviles, colocados a cada 1.50 metros mínima y 1.80 metros máxima de separación libre, para áreas de paso peatonal deberán contar con 0.90 metros a 1.10 metros de altura, para el resto podrán ser de 0.40 metros de altura mínima.

Artículo 144. Las rampas de acceso a banqueta deberán de ser a base de material firme, antideslizante cuya profundidad no exceda los 3 mm, uniforme y nivelado, juntas máximas de 1.3 centímetros, ancho de banqueta incluyendo franja de mobiliario y guarnición, con franja táctil de advertencia de 30 centímetros a 30 centímetros de todo lo ancho del inicio y termino del cambio de nivel (la rampa).

Cuando la pendiente sea menor a 5% y peralte menor a 0.20m no es necesaria su colocación. Deberá estar adyacente a un área de aproximación a nivel de arroyo protegida por bolardos de 0.90 metros a 1.10 metros de altura, a cada 1.50 metros mínimo y 1.80 metros máxima de separación libre. La rampa debe construirse libre de obstáculos y contar con señalización vertical que la indique.

Artículo 145. Las rampas de acceso a banqueta no deberán tener un porcentaje mayor del 2% transversalmente, y deberán llegar a un área de resguardo y nunca directamente al arroyo vehicular.

Artículo 146. Las diferencias de nivel en el andador se resolverán por medio de rampas con pendiente menor a 6% y longitud máxima de 6 metros, cuando el porcentaje de rampa sea superior 5% se deberá colocar barandal en extremo colindante con lote y cuando el desnivel sea superior a 0.20 metros será necesario colocar barandal sobre límite con arroyo vehicular.

TÍTULO OCTAVO SUELO PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO MUNICIPALIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES Y ESPECIALES

Artículo 147. El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, de conformidad con el proyecto autorizado, hará solicitud por escrito al Municipio correspondiente para la municipalización del mismo, en ella manifestará, bajo protesta de decir verdad, la conclusión de las condiciones de la autorización emitida en su momento. También manifestará que cumplió con todas las obligaciones, y que las obras y servicios que se entregan se encuentran en funcionamiento y en buen estado. Además, enunciará los datos generales que permitan localizar el expediente conformado al respecto, anexando una copia de la autorización emitida, para su consideración en las acciones que se deban hacer para atender la solicitud formulada.

Artículo 148. El Municipio, por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica correspondiente, turnará copia de la solicitud y anexos recibidos, a las dependencias involucradas para su autorización, como son la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio, la Comisión Federal de Electricidad, los Organismos Operadores del Agua Potable y del Drenaje Sanitario, a la Secretaría y al representante de la asociación de colonos, si la hubiere; así como las áreas de la administración municipal que deban de conocer la solicitud, para que realicen lo conducente en el ámbito de sus funciones, conforme a sus atribuciones, debiendo acordar éstas y el solicitante, fecha, hora y lugar, para inspección física de campo, en la cual se obtendrá información de primera mano, a fin de emitir opinión al respecto.

Artículo 149. Para la inspección física referida, el solicitante de la municipalización proporcionará a las dependencias involucradas, toda la información técnica y documental que se le requiera, así como facilitará el personal con los implementos de trabajo necesarios a fin de que se realicen las inspecciones y verificaciones que se crean necesarias.

Artículo 150. El personal de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica correspondiente, en la visita física de campo que se realice, deberá levantar un acta administrativa para hacer constar todas y cada una de las incidencias de la visita, así como las opiniones técnicas debidamente sustentadas que emitan los expertos de cada dependencia invitada donde se detallen, entre otros aspectos: la asistencia de las dependencias y áreas convocadas, el personal que concurra; la ubicación de la acción; datos generales de los antecedentes; hora de inicio y de terminación; incidencias y comentarios manifestados; nombre y firma de los participantes, entre otros, para lo cual se requerirá al fraccionador o promovente, proporcione en el momento de la inspección la copia de la bitácora de obra, los reportes mensuales y las pruebas de laboratorio, para su consideración en la misma.

Artículo 151. Las opiniones técnicas que emitan las dependencias invitadas a la municipalización correspondiente deberán expresar en el acta administrativa, mínimamente:

- I. Nombre y cargo del responsable;
- II. Las consideraciones normativas aplicables a la observación y, en su caso, recomendaciones que garanticen y aseguren la calidad del servicio de que se trate;
- III. Certificación del debido cumplimiento de las condiciones y características técnicas autorizadas para el fraccionamiento, que validen su funcionamiento.

Artículo 152. En caso de que al fraccionamiento se haya autorizado su urbanización por etapas, sólo podrá municipalizarse cada etapa, hasta en tanto se haya ejecutado la totalidad de las obras de cada una de ellas, de modo que sean de forma secuencial y acordes a la autorización obtenida, y sólo se podrán municipalizar los fraccionamientos cuando se haya ejecutado la totalidad de las obras comprendidas para cada etapa.

Artículo 153. Los servicios de suministro de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado se entregarán directamente a los organismos operadores respectivos, con intervención de la Secretaría y el Municipio, los cuales, en su caso y previa verificación, darán su visto bueno, para la entrega de las instalaciones realizadas. El Municipio es la autoridad competente para recibir la escritura o título de propiedad de las vías públicas, los bienes inmuebles, áreas para equipamiento urbano, equipo e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización del fraccionamiento, siendo nulos de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos, o persona física o moral, que contravenga esta disposición.

Artículo 154. Con la información generada en campo asentada en el acta, el Ayuntamiento y la Secretaría elaborarán un dictamen técnico, que se glosará como anexo en la respectiva acta administrativa, y debe formar parte del expediente respectivo al fraccionamiento.

Artículo 155. El dictamen técnico tiene la finalidad de validar la correcta construcción de las redes públicas requeridas y autorizadas para cualquier desarrollo urbano e incluirá las opiniones expresadas por los expertos, en el acta administrativa.

Artículo 156. Con la información recabada, y, en caso de que sea favorable la municipalización, el Ayuntamiento, tramitará la publicación del acta de entrega-recepción del fraccionamiento, en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado.

Artículo 157. En caso de que no sea favorable al solicitante la municipalización del fraccionamiento, con la información recabada el Ayuntamiento, con apoyo del acta administrativa, notificará al peticionario para su remediación las deficiencias detectadas, dándole un tiempo razonable considerando la gravedad de éstas, para que se realice una nueva inspección, en que eventualmente

se determinará su debido cumplimiento, realizándose nuevamente el procedimiento señalado para la municipalización.

CAPÍTULO SEGUNDO

AUTORIZACIONES DE RELOTIFICACIONES, FUSIONES, SUBDIVISIONES Y DESMEMBRACIONES DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 158. El Presidente Municipal, por conducto del titular del área de Obras y Servicios Públicos, o de la que designe la Ley Orgánica, recibirá la solicitud por escrito, para la autorización de Relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas y predios; en ella se deberá especificar: nombre, datos generales del solicitante y domicilio para recibir las notificaciones, el tipo de autorización solicitada, la ubicación y superficie del predio; y se pedirá el inicio del trámite administrativo correspondiente, adjuntando cuatro tantos del expediente conformado según los requisitos y documentación requeridos para éste, conforme al Código.

Artículo 159. El área de Obras y Servicios Públicos municipales, o en su caso la que designe la Ley Orgánica, verificará que la solicitud formulada quede debidamente ajustada a las definiciones señaladas en el artículo 5 en sus diversas fracciones correspondientes y los requisitos que para cada caso señala el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, incluyendo la constancia de compatibilidad urbanística correspondiente, siendo las siguientes:

- I. Relotificación: siempre que cumplan con lo estipulado en el artículo 231, 235, 237 del Código.
- II. Fusión: siempre que cumplan con lo señalado en el artículo 234, 235, 237 del Código.
- III. Subdivisión: siempre que cumplan con lo ordenado en el artículo 232, 233, 234, 235, 237 del Código.
- IV. Desmembración: siempre que cumplan con lo ordenado en el artículo 233, 234, 235, 237 del Código.

Artículo 160. Los trámites previstos en la Ley de Fraccionamientos Rurales contemplados en este Capítulo, deberán de contar con un dictamen de congruencia emitido por la Secretaría, de conformidad al artículo 100 del Código.

Artículo 161. Si se requiere el trazo de una o más vías públicas, en cualquier relotificación, fusión, subdivisión y desmembración de áreas y predios, se le dará el tratamiento de un fraccionamiento, que se clasificará de acuerdo con la generalidad urbanística del área de su ubicación.

Artículo 162. Además de las características de lotificación del fraccionamiento de su ubicación, deberá supervisarse fehacientemente que las relotificaciones requeridas no sobrepasen la capacidad de los servicios públicos construidos ni los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo.

Artículo 163. El área de Obras y Servicios Públicos municipales y, en su caso, la que designe la Ley Orgánica, verificará que las solicitudes formuladas y los expedientes que se anexen a las solicitudes de fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas y predios, contenga los datos y documentos señalados en el artículo 234, sin los cuales no se podrá tener por recibido el expediente.

Artículo 164. Para ser válidas las autorizaciones que emitan el área de Obras y Servicios Público municipales y, en su caso, la que designe la Ley Orgánica, deberán otorgarse conforme a los criterios señalados en el artículo 232 del referido código, so pena de nulidad y de responsabilidad para quien emita la autorización sin acatar lo señalado.

Artículo 165. Cuando el área de Obras y Servicios Públicos municipales y, en su caso, la que designe la Ley Orgánica, al realizar inspección física de los inmuebles, detecte alguna afectación a terceros con respecto al interesado, requerirá a éste para que acompañe a su solicitud las correspondientes certificaciones, diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y posesión del predio, emitidas por las dependencias legalmente competentes; ya que las autorizaciones no se podrán otorgar si la concesión de lo solicitado obstruya o impida una servidumbre o un servicio público, y será nulo de pleno derecho cualquier acto, contrato o convenio contrario a esta disposición.

Artículo 166. Cuando falte alguno de los datos o anexos que se requieran conforme al Código, o esté erróneamente formulada la solicitud según las características del predio involucrado, el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Públicos municipales, o el área que designe la Ley Orgánica, dentro de los cinco días posteriores a la recepción devolverá la documentación al interesado, requiriéndolo para que en igual término posterior a su notificación subsane el defecto u omisión detectados, previniéndolo de que si no lo hace será cancelado el trámite correspondiente a fin de que, previo el pago de los derechos respectivos, surta los efectos legales que procedan; también turnará copia de la misma y de sus anexos para el conocimiento y efectos legales consiguientes a la Secretaría, de Catastro municipal, y de Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 167. Cuando en el área o zona en que se pretenda realizar relotificación, fusión, subdivisión y desmembración no exista la suficiente y adecuada cobertura de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, el área de Obras y Servicios Públicos municipales y, en su caso, la que designe la Ley Orgánica, negará la autorización de relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones de áreas y predios, sin perjuicio de que el propietario o los adquirentes de áreas y predios se responsabilicen de la introducción de los servicios faltantes, para lo cual firmarán convenio ante dichas autoridades municipales o fedatario público, en que, con las debidas garantías se establezca dicha responsabilidad.

Artículo 168. Si se autoriza la solicitud formulada, el área de Obras y Servicios Públicos municipales, o la que designe la Ley Orgánica, procederá a notificar al interesado, dentro de los treinta días hábiles siguientes, la resolución correspondiente a fin de que, previo el pago de los derechos respectivos, surta los efectos legales que procedan; también turnará copia de la misma y de sus anexos para el conocimiento y efectos legales consiguientes a la Secretaría, de Catastro municipal, y de Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO TERCERO.

REVISIÓN DE AUTORIZACIONES EMITIDAS DE RELOTIFICACIONES, FUSIONES, SUBDIVISIONES Y DESMEMBRACIONES DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 169. El Municipio remitirá copia dentro de los primeros diez días de cada mes, mediante oficio, de los expedientes autorizados en materia de relotificaciones, fusiones, subdivisiones y desmembraciones, a la Secretaría, para que ejerza su atribución de vigilar el cumplimiento y aplicar las disposiciones legales en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda que sean de su competencia.

Artículo 170. La Secretaría recibirá copia de los expedientes y las autorizaciones que le haya enviado el Ayuntamiento; verificará la congruencia de éstas; también, si fueron emitidas conforme a los requisitos y características señalados en el Código; revisará para tal efecto la información proporcionada; y elaborará un dictamen al respecto que deberá de estar debidamente fundamentado y motivado en relación con el trámite de que se trate y, mediante oficio, en un término de 30 días hábiles a partir de su recepción, lo hará del conocimiento del Ayuntamiento, señalando en su caso, las acciones que procedan.

Artículo 171. La Secretaría en su caso programará visitas de capacitación técnica a los municipios con el fin de incentivar y preparar al personal municipal encargado de la aplicación del Código con el fin de que aplique correctamente éste.

Artículo 172. Los requisitos necesarios para una lotificación de una manzana ya constituida, son los siguientes:

- I. Solicitud al ayuntamiento;
- II. Datos personales del o los solicitantes;

- III. Datos de las áreas o predios;
- IV. Constancia de propiedad en favor del o de los solicitantes;
- V. Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral;
- VI. Certificado de libertad de gravamen;
- VII. Plano georreferenciado a escala de la lotificación, acorde con las medidas enunciadas en los títulos de propiedad y de las partes resultantes del procedimiento;
- VIII. Planos individuales georreferenciados con sus medidas y colindancias escalados y acotados en metros y señalando la orientación de los mismos;
- IX. Constancia de factibilidad emitida por la autoridad responsable de los servicios públicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación de la vía pública de su ubicación;
- X. Dictamen de impacto vial positivo;
- XI. Apeo y deslinde emitido por la dirección de catastro de gobierno del estado o en su defecto, levantamiento topográfico del mismo;
- XII. Planos de los servicios a brindar a los lotes.

CAPÍTULO CUARTO

APROBACIÓN DE ÁREAS DE DONACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES Y ESPECIALES, ASÍ COMO DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 173. Con relación en el procedimiento para que el Ayuntamiento determine las áreas y predios de donación que deben hacer al Municipio los fraccionadores y promoventes de condominios, el interesado formulará una solicitud por escrito al Ayuntamiento, misma que deberá contener el nombre y demás generales del fraccionador; domicilio para recibir notificaciones, el nombre y tipo de la acción a realizar, número de lotes o condominios considerados, ubicación y superficie total; anexarán un plano georreferenciado del predio, y en su caso, del anteproyecto de lotificación, solicitando se determine lo conducente al respecto.

Artículo 174. El Ayuntamiento por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, turnará copia de la solicitud y anexos recibidos a las comisiones edilicias, áreas de la administración municipal que deban de conocer la solicitud, y en su caso, a la Secretaría, para que realicen lo conducente de acuerdo con sus atribuciones, acordando con éstas fecha, hora y lugar, para inspección física de campo, en la cual se obtendrá información de primera mano, que permita emitir opinión al respecto.

Artículo 175. El personal del área de Obras y Servicios Públicos municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, en la visita física de campo que realice, levantará acta administrativa para hacer constar las incidencias de la inspección; en ella se harán constar, entre otros aspectos: nombre de las comisiones edilicias, áreas de la administración municipal, y en su caso de la Secretaría, así como del personal asistente a la diligencia; ubicación de la acción; datos generales de la inspección; hora de inicio y de terminación; incidencias y opiniones sobre la acción que viertan los participantes; dependencia, puesto, nombre y firma de todos ellos.

Artículo 176. Las comisiones edilicias, las áreas de la administración municipal, y en su caso la Secretaría, cuidarán que determinadas áreas puedan ser colindantes a una vía pública que permita asignar distintos destinos de suelo en ellos acorde a su dimensión y rango de cobertura, y con conexión a los servicios públicos del fraccionamiento o condominio. También, considerarán que físicamente:

- I. No se afecten zonas arboladas y de valores naturales;
- II. No se afecten zonas y monumentos del patrimonio cultural y natural,
- III. No se afecten la imagen urbana;
- IV. No se afecten la compatibilidad del proyecto con los programas correspondientes, y con los sistemas de servicios públicos existentes en la población;
- V. Que no sean fracciones residuales;
- VI. Que no estén ubicados en zonas inundables o de riesgos, o
- VII. Que presenten condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o condominio.
- VIII. Cuando menos el 60 por ciento del área de donación destinada a infraestructura, equipamiento urbano y espacio público, se ubicarán sobre vialidades secundarias o de jerarquía superior.

Artículo 177. Si por motivos técnicos, de verificación documental, o por efectos de responsabilidad, las comisiones edilicias, las áreas de la administración municipal, y en su caso la Secretaría, dispondrán de un plazo de cinco días hábiles, para emitir opinión al respecto, al término del cual, si no se hace del conocimiento al área convocante, se entenderá que no hay objeción para que, con las opiniones vertidas, se tome una resolución al respecto.

Artículo 178. En caso de aprobarse determinada área o zona en el predio propuesto, el Ayuntamiento, por conducto de Obras y Servicios Públicos municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, emitirá, en un plazo de diez días hábiles, contados a partir de la realización de la visita de campo, un dictamen técnico de aprobación, suscrito, fundamentado y motivado con lo manifestado en el acta administrativa levantada, o en las opiniones vertidas con posterioridad, anexando el listado de requisitos y consideraciones que determinen el Código y demás normatividad aplicable, con el fin de conformar el expediente que se requiera para la aprobación correspondiente.

Artículo 179. En caso de no aprobarse determinada área o zona en el predio propuesto, el Ayuntamiento por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, emitirán un dictamen técnico-jurídico, fundamentado y motivado, señalando las deficiencias detectadas, con lo que concluirá el procedimiento respectivo para el predio propuesto, sin perjuicio de que, una vez subsanadas las deficiencias, podrá el interesado solicitar el trámite nuevamente.

CAPÍTULO QUINTO ÁREAS DE DONACIÓN

Artículo 180. El porcentaje del área de donación será de acuerdo con el tipo de fraccionamiento en relación a las características del mismo, respecto a los artículos del Código Territorial y Urbano para el estado de Zacatecas y sus Municipios;

Artículo 181. Se realizará una verificación física previa al predio para conocer las características del mismo, antes de su aprobación en cabildo.

Artículo 182. Las vialidades, banquetas, guarniciones, franja de infraestructura urbana o glorietas, no podrán ser aprobadas como áreas de donación.

Artículo 183. Los usos de las áreas de donación deberán de ser exclusivamente para el diferente tipo de equipamiento urbano, por ende, no podrán tener ningún tipo de construcción habitacional.

Artículo 184. Del 100 por ciento del respectivo de área de donación, se destinará un mínimo de 20 por ciento y un máximo de 30 por ciento para áreas verdes, por ende, para equipamiento urbano será como mínimo 70 por ciento, máximo 80 por ciento;

Artículo 185. Relativo a la permuta o pago económico del porcentaje correspondiente de las áreas de donación, el porcentaje máximo del mismo será del 50 por ciento siempre y cuando la superficie total del polígono sobrepase los 10,000 metros cuadrados.

Artículo 186. La posible permuta que se menciona en el artículo anterior, tendrá que tener las siguientes características:

- I. El mismo valor por metro cuadrado de acuerdo con el avalúo comercial emitido por algún profesional certificado en la materia;
- II. En un radio no mayor a 1 kilómetro del fraccionamiento a desarrollar;
- III. Se deberá presentar el levantamiento topográfico para consideración de la sindicatura;
- IV. Deberá de contar con fácil acceso;
- V. Se deberá de obtener el visto bueno por la Coordinación Estatal de Protección Civil.

Artículo 187. El posible pago económico que se menciona anteriormente, tendrá que tener las siguientes características:

- I. El monto no será menor al metro cuadrado del valor de acuerdo con el avalúo comercial emitido por algún profesional certificado en la materia.

CAPÍTULO SEXTO

TRAMITE DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES Y ESPECIALES

Artículo 188. El Ayuntamiento recibirá la solicitud por escrito, para la autorización de fraccionamiento, la cual deberá de especificar nombre y datos generales del promovente, domicilio para recibir notificaciones; nombre, tipo, ubicación, y superficie del fraccionamiento involucrado; en ella el solicitante pedirá se inicie el trámite administrativo correspondiente, adjuntando seis tantos del expediente conformado según los requisitos y documentación requeridos para dicho fraccionamiento, conforme lo señala el Código.

Artículo 189. El Ayuntamiento turnará la solicitud y el expediente al área de Obras y Servicios Público municipales, o en su caso a la que designe la Ley Orgánica correspondiente, para su revisión y dictamen, el cual incluirá la opinión de la Secretaría y demás dependencias y organismos competentes.

Artículo 190. En caso de que falte alguno de los datos o anexos que se requieren conforme al Código, el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, devolverá la documentación al interesado, dentro de los cinco días posteriores a su recepción, para que subsane la omisión detectada, dentro de los cinco días posteriores a su notificación, en caso de no cumplir la omisión será cancelado el trámite.

Artículo 191. En caso de que se presente la debida conformación del expediente, con los documentos requeridos por el Código, el Ayuntamiento por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, turnará copia de la petición formulada a la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio, a la Comisión Federal de Electricidad, al Organismo Operador del Agua Potable y de Drenaje Sanitario correspondiente y a la Secretaría, para que emitan sus respectivas opiniones conforme a sus atribuciones, las cuales deberán ser proporcionadas al Ayuntamiento en un plazo máximo de treinta días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la petición formulada; y, en caso de no emitir las opiniones requeridas, operará la afirmativa ficta en favor de la autorización.

Artículo 192. La Secretaría, las dependencias, organismos competentes, y el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, verificarán la congruencia de lo solicitado con la normativa técnica-jurídica aplicable, tanto en normas federales, estatales y municipales, realizando para tal efecto visitas de inspección física y verificación de la información proporcionada, en cuyo caso el dictamen correspondiente causará los derechos fiscales que señalen la Ley de Hacienda o de ingresos que corresponda.

Artículo 193. La Secretaría, las dependencias y organismos competentes, al recibir la solicitud por parte del Ayuntamiento, verificarán que se haya adjuntado la copia del expediente formado para tal efecto y, en caso de que no se haya adjuntado, se notificará, dentro del plazo de cinco días hábiles la falta del expediente para que, en igual término se subsane la falta o defecto, y si subsiste tal omisión, dentro de los cinco días hábiles subsiguientes, contados a partir de la notificación, se dará por concluido el trámite requerido.

Artículo 194. En el caso que la Secretaría, las dependencias u organismos competentes, emitan su opinión negativa, ésta deberá estar debidamente fundada y motivada, conforme a lo dispuesto por el Código en relación con los requisitos que deben cumplir el fraccionamiento según el tipo requerido.

Artículo 195. La Secretaría y el Ayuntamiento por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, al atender la solicitud de autorización de algún fraccionamiento habitacional o especial, verificarán físicamente que no se afecten:

- I. Zonas arboladas y de valores naturales;
- II. Zonas y monumentos del patrimonio cultural y natural;
- III. Las medidas del lote tipo autorizado para la zona y las características del fraccionamiento;
- IV. El equilibrio en las densidades de población y construcción;
- V. La imagen urbana, y
- VI. La compatibilidad del proyecto con los programas correspondientes, y con los sistemas de servicios públicos existentes en la población.

Artículo 196. La Secretaría y el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Públicos municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, verificarán que los proyectos de fraccionamientos puestos a su consideración, cuenten con:

- I. Las normas de diseño urbano, en cuanto a la zonificación, dimensiones de lotes y manzanas, densidades de población y construcción, equipamiento urbano, áreas verdes y de donación;
- II. Las normas de movilidad urbana, accesibilidad y diseño universal, acordes con el diseño y construcción de una red de vialidades, como partes de una retícula que facilite la conectividad, la movilidad urbana y el desarrollo de infraestructura que favorezcan el desarrollo, acordes con su clasificación;
- III. Que el proyecto no interfiera con obras o instalaciones de servicio público, para asegurar la factibilidad, sustentabilidad y prestación de estos servicios;
- IV. Cuenten con accesos viales adecuados a sus dimensiones, así como obras de cabecera de servicios públicos acordes con la demanda requerida; y
- V. Los expedientes correspondientes cumplan con las especificaciones, lineamientos, requisitos y procedimientos, que para tal fin determina el Código, según su tipo.

Artículo 197. La Secretaría y el Ayuntamiento por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o el área que designe la Ley Orgánica, revisarán, con estricto apego, que el expediente entregado, esté de acuerdo con el tipo de fraccionamiento requerido, verificando en cada caso lo siguiente:

- I. Que los fraccionamientos habitacionales urbanos tipo residencial cuenten con todas y cada una de las características que señala el artículo 194 del Código.
- II. Que los fraccionamientos habitacionales urbanos medio tengan todas y cada una de las características que señala el artículo 195 del Código.
- III. Que los fraccionamientos habitacionales urbanos de interés social cuenten con todas y cada una de las características que señala el artículo 196 del Código.
- IV. Que los fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular tengan los siguientes requisitos:
 - a. Conforme a los artículos 197 y 198 del Código, los requisitos mínimos de urbanización que se establezcan para los fraccionamientos de interés social, deberán de precisarse en los convenios de colaboración que suscriban la Secretaría con el Ayuntamiento correspondiente, para que sean congruentes con los lineamientos marcados en los programas de desarrollo urbano aplicables y previo estudio socioeconómico del caso;
 - b. Que sean promovidos por organismos públicos de vivienda de la Federación, del Estado y de los Municipios, así como a asociaciones civiles legalmente constituidas, y
 - c. Cuenten con convenio suscrito entre el Ayuntamiento correspondiente y los representantes legales de los solicitantes de lotes para la dotación de infraestructura y equipamiento urbano, que, en principio corresponderá a los interesados.
- V. Que los fraccionamientos especiales habitacionales campestres tengan todas y cada una de las características que señala el artículo 203 del Código.
- VI. Que los fraccionamientos especiales comerciales cuenten con todas y cada una de las características que señala el artículo 204 del Código.
- VII. Que los fraccionamientos especiales de cementerios tengan todas y cada una de las características que señala el artículo 206 del Código.
- VIII. Que los fraccionamientos especiales industriales cuenten con todas y cada una de las características que señala el artículo 207 del Código.

En este tipo de fraccionamientos, únicamente se podrán construir instalaciones fabriles cuyos procesos productivos no sean contaminantes, molestos o peligrosos y que no generen humos, polvos, ruidos, olores o residuos nocivos para los humanos; su funcionamiento deberá tramitarse previamente ante las dependencias federales, estatales y municipales competentes en materia de medio ambiente y de protección civil, de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 198. La Secretaría y el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Públicos municipales, o la que designe la Ley Orgánica, verificarán con estricto apego que el respectivo expediente entregado al fraccionamiento sea acorde con las normas técnico - jurídicas, aplicables, con todas sus características y con los documentos que señala el artículo 286 del Código Territorial y Urbano del Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Artículo 199. El Presidente Municipal, con apoyo del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, estudiará el expediente del fraccionamiento, así como las opiniones recabadas y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva, misma que será fundamentada y motivada y cuya resolución se notificará al interesado sobre el resultado de su gestión.

Artículo 200. Toda resolución en materia de fraccionamientos deberá ser suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o la que designe la Ley Orgánica, y esta última será la que, en un plazo de 50 días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y expediente, la notificará al interesado, indicándole, en el caso de que le haya sido favorable, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales, estatales o municipales; al otorgamiento, a título gratuito, de áreas para equipamiento urbano y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 201. Cuando la solicitud del fraccionamiento haya sido aprobada, el Presidente Municipal ordenará la publicación dentro de los treinta días naturales a partir de la aprobación, por una sola vez, de la autorización correspondiente, en un periódico de circulación estatal, y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la oficina catastral competente. Ambos trámites se realizarán a costa del promovente.

Artículo 202. El solicitante colocará, en lugar visible del fraccionamiento, copia del oficio de autorización del fraccionamiento y del plano georreferenciado de lotificación aprobado y sellado por el Ayuntamiento, señalando los lotes vendidos al día, pero, en caso de incumplimiento, el fraccionador se hará acreedor a la sanción que señalada en la fracción V del artículo 455 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Artículo 203. Cuando la solicitud del fraccionamiento haya sido rechazada por el Ayuntamiento, la resolución correspondiente deberá estar suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o el área que designe la Ley Orgánica; contendrá los fundamentos y motivos del rechazo y se notificará al interesado, en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente al de la fecha en que haya sido pronunciada aquella. Al mismo tiempo, se le hará saber que podrá interponer los medios de defensa que establece el Código.

Artículo 204. El Presidente Municipal podrá autorizar la ampliación de la superficie de un fraccionamiento, previo cumplimiento de los requisitos legales y contando con la opinión de las dependencias y organismos competentes, para lo cual se deberá seguir el mismo procedimiento que para la autorización se realizó.

Artículo 205. Toda vez concluido el proceso de autorización por parte del municipio, se deberá remitir a la Secretaría copia del expediente y del oficio de autorización, debidamente certificado, con la finalidad de su seguimiento técnico y administrativo.

CAPÍTULO SÉPTIMO

TRAMITE DE AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES Y ESPECIALES EN EL RÉGIMEN DE FRACCIONAMIENTOS RURALES

Artículo 206. Predios o terrenos que sean propiedad privada, se acoplarán al Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, de acuerdo con las características de la creación del fraccionamiento, superficies y frentes de lotes; con la salvedad de que los fraccionamientos se ubiquen o colinden directamente con la localidad o mancha urbana y el número de habitantes sea igual o menor a 2,500; los requisitos serán de acuerdo con el artículo número 253 de este Reglamento.

Artículo 207. En trámites de Fraccionamientos Rurales, propiedad de Gobierno del Estado:

- I. Se aplicarán los requerimientos técnicos de un fraccionamiento de interés social de acuerdo con el artículo 196 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, en cuestión del ancho de acceso que se pudiera requerir aun siendo pasos de servidumbre;
- II. De acuerdo con las características legales de la ley de fraccionamientos, quedaran exentos de las áreas de donación por ser propiedad de gobierno del estado;
- III. La dotación de servicios básicos o urbanización de los mismos, correrán a cargo de los poseedores del o de los predios, sin obligación alguna de una entidad gubernamental de cualquier índole.

CAPÍTULO OCTAVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

Artículo 208. La constitución de régimen de propiedad en condominio, se clasifican en:

- I. Fraccionamientos en régimen de propiedad en condominio;
- II. Régimen de propiedad en condominio para departamentos, casas, locales, oficinas o áreas en proyecto y en proceso de construcción;
- III. Régimen de propiedad en condominio para departamentos, casas, locales, oficinas o áreas ya terminados.

Artículo 209. Los requisitos para la constitución de régimen de propiedad en condominio para fraccionamientos, son de acuerdo con el artículo número 286 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Artículo 210. Los requisitos para la constitución de régimen de propiedad en condominio para departamentos, casas, locales, oficinas o áreas en proyecto y en proceso de construcción, son:

- I. Solicitud al municipio para autorización;
- II. Copia certificada no mayor a un año de las escrituras de la propiedad;
- III. Constancia de no adeudo del impuesto predial y clave catastral;
- IV. Constancia de apeo y deslinde catastral ante registro público de la propiedad de gobierno del estado;
- V. Certificado de libertad de gravamen;
- VI. Constancia vigente que acredite al DRO;
- VII. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa, cuando se trate de persona moral
- VIII. Documento que acredite a la persona con capacidad para gestionar y promover tramites con relación al condominio;
- IX. Constancia estatal y municipal de compatibilidad urbanística;
- X. En su caso, autorización de relotificación, fusión, subdivisión o desmembración de terrenos;
- XI. Constancias de factibilidad de prestación de servicios de energía eléctrica, agua potable y alcantarillado;
- XII. Cuando el terreno sea afectado o colindante con o por arroyos, ríos, red de electrificación, línea de drenaje, agua potable, teléfono, carreteras, ferrocarriles o análogos, presentar constancia de afectación o no afectación por la dependencia que se trate;
- XIII. Si se tuviera la necesidad de dar acceso o pasar servicios por terrenos de propiedad diversa a la del que se pretenda condonar, ya sea por condiciones topográficas del terreno o localización de servicios existentes, deberá presentar convenio debidamente legalizado con el o los propietarios de dichos predios;
- XIV. Plano georreferenciado de localización en el centro de población;

- XV. Estudio de mecánica de suelos con recomendaciones de construcción;
- XVI. Plano arquitectónico de cada nivel, incluyendo azotea;
- XVII. memoria descriptiva de unidades privativas con indivisos y material de construcción;
- XVIII. Planos hidráulicos, sanitarios y eléctricos con sus especificaciones;
- XIX. estudio estructural;
- XX. Constancia de no adeudo de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- XXI. Manifiesto de impacto vial, urbano y ambiental;
- XXII. Visto bueno por parte de la Dirección de Protección Civil del Estado;
- XXIII. Opinión positiva del instituto para atención de las personas con discapacidad de gobierno del Estado de Zacatecas y;
- XXIV. Constancia del ayuntamiento relativa al área de donación.

Artículo 211. Los requisitos para la constitución de régimen de propiedad en condominio para departamentos, casas, locales, oficinas o áreas ya terminados, son:

- I. Solicitud al municipio para autorización;
- II. Copia certificada no mayor a un año de las escrituras de la propiedad;
- III. Constancia de no adeudo del impuesto predial y clave catastral;
- IV. Certificado de libertad de gravamen;
- V. Constancia vigente que acredite al DRO;
- VI. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa, cuando se trate de persona moral
- VII. Documento que acredite a la persona con capacidad para gestionar y promover tramites con relación al condominio;
- VIII. Constancia estatal y municipal de compatibilidad urbanística;
- IX. En su caso, autorización de relotificación, fusión, subdivisión o desmembración de terrenos;
- X. Cuando el terreno sea afectado o colindante con o por arroyos, ríos, red de electrificación, línea de drenaje, agua potable, teléfono, carreteras, ferrocarriles o análogos, presentar constancia de afectación o no afectación por la dependencia que se trate;
- XI. Si se tuviera la necesidad de dar acceso o pasar servicios por terrenos de propiedad diversa a la del que se pretenda condominar, ya sea por condiciones topográficas del terreno o localización de servicios existentes, deberá presentar convenio debidamente legalizado con el o los propietarios de dichos predios;
- XII. Plano georreferenciado de localización en el centro de población;
- XIII. Plano arquitectónico de cada nivel, incluyendo azotea;
- XIV. Memoria descriptiva de unidades privativas con indivisos y material de construcción;
- XV. Planos hidráulicos, sanitarios y eléctricos con sus especificaciones;
- XVI. Estudio estructural;
- XVII. Constancia de no adeudo de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica;
- XVIII. Visto bueno por parte de la Dirección de Protección Civil del Estado, y
- XIX. Opinión positiva del Instituto para Atención de las Personas con Discapacidad de Gobierno del Estado de Zacatecas.

CAPÍTULO NOVENO

TRÁMITE DE AUTORIZACIÓN PARA LA CONSTITUCIÓN, MODIFICACIÓN Y EXTINCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN FRACCIONAMIENTOS NUEVOS

Artículo 212. Para la constitución, modificación o extinción del régimen de propiedad en condominio el Ayuntamiento recibirá la solicitud escrita. Ella contendrá nombre y datos generales del promovente, así como domicilio para recibir notificaciones y deberá especificarse el tipo de fraccionamiento de que se trate, su ubicación, superficie, unidades de que se compone o compondrá y en el que se requerirá se inicie el trámite administrativo correspondiente, adjuntando seis tantos del expediente conformedo según los requisitos y documentación requeridos por el Código para el tipo de condominio respectivo.

Artículo 213. En caso de que se quiera realizar esta acción en un nuevo fraccionamiento habitacional o especial, el Ayuntamiento turnará la solicitud y los expedientes al área de Obras y Servicios Público municipales, o a la que designe la Ley Orgánica. El trámite a seguir será similar al de fraccionamiento que corresponda, conforme a su tipo, y considerará además dentro de sus requisitos, un plano georreferenciado de zonificación que señale, en su caso, las áreas para equipamiento urbano propuestas para el condominio; y la memoria descriptiva con medidas y colindancias de las áreas privativas y comunes con su porcentaje en relación con el condominio; los materiales utilizados en su construcción y la conformación de instalaciones; así como la autorización del fraccionamiento de que se trate.

Artículo 214. Para la conformación del plano georreferenciado del condominio, se requerirá que éste cuente, gráficamente lo enunciado en la memoria descriptiva del condominio a detalle, ya que esto permitirá representar todos sus elementos, principalmente la ubicación, localización y funcionamiento de los bienes de propiedad exclusiva, bienes de propiedad común, y áreas para equipamiento urbano; y, con ello, efectuar una correcta identificación de ellos.

Artículo 215. Para la conformación de la memoria descriptiva, se requerirá que en ésta el promovente incluya, entre otros elementos:

- I. La especificación del tipo de condominio que se requiere;
- II. La ubicación, dimensiones y linderos del terreno, donde se encuentra el condominio, y en su caso los edificios, alas o secciones que vayan a constituir inmuebles sujetos al condominio en forma independiente, en caso de que la ubicación y número de copropiedades origine la separación de los inmuebles sujetos a este régimen en grupos distintos;
- III. La realización del procedimiento de autorización por el Ayuntamiento y se obtenga la opinión de la Secretaría, así como la obtención, en su caso, de las licencias, autorizaciones o permisos de construcciones urbanas y de salubridad y la de autorización de fraccionamiento, fusión o subdivisión de los terrenos que se requieran;
- IV. La manifestación por escrito para donar al Ayuntamiento la superficie de terreno que establece el Código;
- V. La descripción de cada terreno, departamento, casa, local o área; su situación, medidas, piezas de que conste, espacio para estacionamiento de vehículos, si los hubiere;
- VI. Los bienes de propiedad común, su aprovechamiento, con especificación y detalles, su situación, medidas, partes de que se compongan, así como otras características necesarias para su identificación;
- VII. La descripción general de las construcciones y de los materiales empleados o que vayan a emplearse;
- VIII. El valor nominal que, para los efectos del Código, se asigne a cada departamento, casa, local o área, y el porcentaje que le corresponda sobre el valor total, también nominal, de las partes en condominio;
- IX. El aprovechamiento general del inmueble y el especial de cada departamento, casa, local o área;
- X. Compromiso de obtener en su caso, la fianza para responder sobre la ejecución de la construcción y de los servicios con que contará el condominio, cuyo monto y su término, se ajustará a lo dispuesto en las licencias de construcción;
- XI. Los casos y condiciones en que pueda ser modificada la escritura, y
- XII. Obtener un contrato de seguro contra daños a la construcción, incendios y vicios ocultos para proteger las construcciones.

Artículo 216. En caso de que falte alguno de los datos o anexos que se requieren conforme al Código, el área de Obras y Servicios Público municipales, o la que designe la Ley Orgánica, devolverá al interesado, dentro de los cinco días posteriores a su recepción la documentación, para que, dentro de los cinco días posteriores a su notificación, subsane la omisión detectada, con la prevención de que, si no lo hace será cancelado el trámite.

Artículo 217. Toda resolución en materia de constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio, deberá ser suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica; ésta, en un plazo de cincuenta días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y debidamente integrado el expediente con el total de los requisitos satisfechos, la comunicará al interesado, indicándole en el caso de que le haya sido favorable, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales, estatales o municipales, al otorgamiento a título gratuito de áreas para equipamiento urbano y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 218. Cuando la solicitud de constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio haya sido aprobada, el Presidente Municipal ordenará dentro de los treinta días naturales a partir de la aprobación, por una sola vez, la publicación de la autorización correspondiente en un periódico de circulación estatal, y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la oficina catastral competente. Ambos trámites se realizarán a costa del promovente.

Artículo 219. El solicitante colocará, en lugar visible del fraccionamiento en condominio, copia del oficio de autorización del fraccionamiento y del plano georreferenciado de lotificación aprobado y sellado por el Ayuntamiento, señalando los lotes vendidos al día. En caso de incumplimiento el fraccionador se hará acreedor a la sanción que señalada en la fracción V del artículo 455 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Artículo 220. Cuando la solicitud de constitución, modificación y extinción del régimen de propiedad en condominio haya sido rechazada por el Ayuntamiento, se notificará al interesado la resolución correspondiente, debidamente fundada y motivada, señalando la causa del rechazo; deberá ser suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica; al mismo tiempo, se le hará saber, en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que haya sido pronunciada la resolución, que podrá interponer los medios de defensa que establece el Código.

Artículo 221. Para el caso de construcciones, edificios, casas y similares nuevos o contruidos, que se les quieran constituir, modificar y extinguir el régimen de propiedad en condominio, el Ayuntamiento recibirá la solicitud por escrito; ella deberá contener nombre y datos generales del promovente; domicilio para recibir notificaciones; y especificar el nombre y tipo del condominio, ubicación, superficie, en ella se pedirá el inicio del trámite administrativo correspondiente, adjuntando seis tantos del expediente integrado con los requisitos normativos según el tipo de fraccionamiento de que se trate o del imperante en la zona; su ubicación, adecuados al proyecto arquitectónico. Se seguirá el mismo procedimiento señalado para la constitución de un condominio en un nuevo fraccionamiento.

Artículo 222. El proyecto arquitectónico mencionado, contendrá los planos a escala, debidamente acotados y especificados, en los deberán incluirse como mínimo las plantas arquitectónicas de distribución, cortes, el corte sanitario, las fachadas, la localización de la construcción dentro del predio, mismo que deberá de cumplir con las dimensiones, iluminación, ventilación y orientación que cada giro requiera, conforme a la Ley de Construcción.

CAPÍTULO DÉCIMO

VERIFICACIÓN Y SUPERVISIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES Y ESPECIALES AUTORIZADOS

Artículo 223. Una vez autorizado algún fraccionamiento o condominio el Ayuntamiento, cuando así lo considere necesario, verificará y supervisará las obras de urbanización y los diversos servicios públicos a que se condicionó la autorización emitida, para lo cual se acoplará con la Secretaría, para supervisar de manera coordinada, las obras de urbanización que ejecuten los fraccionadores o promoventes, a efecto de verificar que se cumpla con las especificaciones y características contenidas en el proyecto autorizado. Para la verificación y supervisión, el titular del área de Obras y Servicios Públicos, o de la

que determine la Ley Orgánica, concordará las fechas de realización de las mismas con la Secretaría de conforme al programa de obra autorizado.

Artículo 224. Al realizarse la verificación y supervisión de las obras de urbanización, el personal técnico comisionado del Ayuntamiento y de la Secretaría, se apoyará en los documentos técnicos correspondientes, como son memorias de cálculo y planos de servicios, así como en el cronograma de las mismas; además de las pruebas de calidad de los materiales, mano de obra y acabado de las obras de urbanización, de acuerdo con el proyecto definitivo y también a las que, en su caso, sean solicitadas por el Ayuntamiento, como, entre otras, las bitácoras de obra y los informes mensuales de avance físico, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras.

Artículo 225. El fraccionador o promovente deberá tramitar ante el Ayuntamiento la bitácora correspondiente y la autorización de ésta, la cual deberá estar debidamente foliada. También, el fraccionador hasta la conclusión total de las obras de urbanización, deberá mantenerse en la obra, en un lugar fijo y en forma permanente. Al acta que se levante con motivo de la verificación y supervisión, agregarán los reportes de laboratorio, y las observaciones que realicen los supervisores autorizados.

Artículo 226. El Ayuntamiento y la Secretaría identificarán con sendos oficios al personal destinado a la verificación y supervisión de las obras de urbanización de algún fraccionamiento o condominio; en dichos oficios se harán constar los datos generales del supervisor y la comisión conferida. Los comisionados al presentarse, se identificarán debidamente ante el fraccionador, o quien lo represente, informándole de la comisión conferida y los fines de la misma. Al concluir la verificación y supervisión, se levantará un acta administrativa donde se hagan constar, entre otros aspectos: la asistencia al fraccionamiento o condominio, número de oficio de comisión, motivo y fines, nombre de los supervisores; ubicación de la acción; hora de inicio y de terminación; incidencias y comentarios manifestados; nombre y firma de los participantes.

Artículo 227. Para la verificación y supervisión de las obras de urbanización de algún fraccionamiento o condominio, se deberá tomar muy en cuenta, que, cuando la primera etapa por urbanizar, no colinde con zona urbanizada, los trabajos se iniciarán por la construcción de la calle de liga y por la conexión de los servicios públicos necesarios, siguiéndose los mismos en forma secuenciada, para asegurar el óptimo funcionamiento de éstos.

Artículo 228. En el caso de detectarse, que el fraccionador o promovente de condominio haya ejecutado obras, construcciones, instalaciones o servicios en contravención a lo dispuesto en la autorización respectiva, el Ayuntamiento podrá ordenar la corrección de dichas obras, o bien, demolerlas total o parcialmente, sin ninguna obligación de pagar indemnización al fraccionador o promovente, quien deberá cubrir el costo de los trabajos efectuados cuando éste no cumpla con el requerimiento de la autoridad competente.

Artículo 229. El Ayuntamiento por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o el área que designe la Ley Orgánica, turnara copia del acta administrativa conformada, a las dependencias involucradas en los servicios verificados, así como las áreas de la administración municipal que deban de conocer la misma, para que realicen lo conducente a su interior de acuerdo con sus atribuciones.

Artículo 230. El fraccionador o promovente de condominios deberá proporcionar al personal comisionado para la inspección física, toda la información técnica y documental que se le requiera, así como facilitar su personal con sus implementos de trabajo, para que se realicen las inspecciones y verificaciones que se requieran, lo cual deberá hacerse constar para sus efectos posteriores en el expediente del fraccionamiento.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

RENOVACIÓN DE AUTORIZACIONES DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES Y ESPECIALES

Artículo 231. En caso de que algún fraccionamiento o régimen de propiedad en condominio no se concluya dentro del plazo señalado en la autorización emitida, el Ayuntamiento podrá renovar ésta, previa solicitud por escrito del interesado; ella deberá contener nombre y datos generales del promovente, y domicilio para recibir notificaciones; también, deberán especificarse los motivos por los cuales no se concluyó la acción, el nombre y tipo de la requerida; la ubicación, superficie, acciones u obras por concluir; se pormenorizarán a detalle los servicios por concluir, renovándose para tal efecto las factibilidades y constancias de compatibilidad urbanística, y adjuntando copia de la bitácora de obra, reportes mensuales, reportes de laboratorio y demás documentación de las obras realizadas, que apoye la acción solicitada; en caso de haber una modificación al proyecto autorizado, se pedirá el inicio del trámite administrativo correspondiente, adjuntando seis tantos del expediente integrado según los requisitos y documentación requeridos por el Código.

Artículo 232. El Ayuntamiento turnará para su revisión y dictamen la solicitud y el expediente al área de Obras y Servicios Público municipales, o, en su caso, a la que designe la Ley Orgánica correspondiente. En dicha remisión se incluirá la opinión de la Secretaría y demás dependencias y organismos competentes.

Artículo 233. En caso de que falte alguno de los datos o anexos que se requieren conforme al Código, el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, devolverá al interesado, dentro de los cinco días posteriores a su recepción, la documentación a fin de que subsane la omisión detectada y, si no lo hace, dentro de los cinco días posteriores a su notificación, deberá cancelarse el trámite.

Artículo 234. En caso de que la solicitud incluya todos los documentos requeridos en el Código, el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, turnará a la Secretaría copia de la petición formulada, para que emita su opinión conforme a sus atribuciones, misma que deberá ser proporcionada al Ayuntamiento en un plazo máximo de treinta días hábiles, a partir de la fecha de recepción del requerimiento respectivo, y en caso de no emitir ésta dentro de dicho lapso, se entenderá que la opinión de dicha autoridad es favorable a la autorización. La Secretaría, al recibir la solicitud, verificará que se le haya adjuntado copia del expediente, pues, en caso contrario, dentro del plazo de cinco días hábiles, se notificará la deficiencia, y se dará por concluido el trámite requerido.

Artículo 235. La Secretaría y el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Público municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, verificarán la congruencia de la solicitud con la normativa técnica-jurídica aplicable, tanto en normas federales, estatales y municipales, y realizarán, para tal efecto, visitas de inspección física y verificación de la información proporcionada, cuyo dictamen causará los derechos que impongan la Ley de Hacienda o de Ingresos respectivas.

Artículo 236. En el caso que la Secretaría o el Ayuntamiento, emitan su opinión negativa, ésta deberá estar debidamente fundada y motivada, conforme a lo establecido en el Código y a los requisitos que deba cumplir el fraccionamiento según el tipo requerido.

Artículo 237. La Secretaría y el Ayuntamiento, por conducto del área de Obras y Servicios Públicos municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, verificarán que la solicitud de renovación de autorización, que haya cumplido con lo autorizado en su momento, y debidamente esté justificado el no haber realizado lo faltante.

Artículo 238. El Presidente Municipal, con apoyo del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, estudiará el expediente del fraccionamiento, así como la opinión de la Secretaría y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva, misma que será fundada y motivada. Tal resolución se comunicará al titular del área de Obras y Servicios Públicos,

o de la que designe la Ley Orgánica, para que elabore el oficio en que se informe al interesado sobre el resultado de su gestión.

La resolución deberá ser suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, y en un plazo máximo de cincuenta días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud y del expediente con el total de los requisitos satisfechos, se comunicará al interesado, indicándole, en el caso de que le haya sido favorable, las obligaciones que deberá cumplir, relativas al pago de los derechos o cargas fiscales, estatales o municipales, al otorgamiento, a título gratuito, de áreas para equipamiento urbano y a la constitución de las garantías para caucionar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 239. Cuando la solicitud del fraccionamiento haya sido aprobada, el Presidente Municipal ordenará la publicación, por una sola vez, de la resolución en que se renueve la autorización, en un periódico de circulación estatal, y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en la oficina catastral competente. Ambos trámites se realizarán a costa del promovente.

Artículo 240. El solicitante colocará, en lugar visible del fraccionamiento, copia del oficio en que se comunique la renovación de la autorización del fraccionamiento y del plano georreferenciado de lotificación aprobado y sellado por el Ayuntamiento; también señalará los lotes vendidos al día. En caso de incumplimiento, el fraccionador se hará acreedor a la sanción que señala la fracción V del artículo 455 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Artículo 241. Cuando la solicitud del fraccionamiento haya sido rechazada por el Ayuntamiento, se notificará al interesado en un plazo máximo de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente a la fecha en que haya sido pronunciada la resolución, la cual estará suscrita por el Presidente Municipal y el titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica y contendrá los fundamentos y motivos del rechazo. Al notificársele al interesado, se le hará saber, al mismo tiempo, que podrá interponer los medios de defensa que establece el Código.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO CONSTITUCIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES PATRIMONIALES

Artículo 242. Para la constitución de reservas territoriales patrimoniales estatales y municipales, a fin de ordenar y regular la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el Ayuntamiento, por conducto del titular del área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, así como por el Gobierno del Estado por medio de la Secretaría, realizarán los estudios técnicos necesarios para determinarlas con base en los programas correspondientes de desarrollo urbano y de vivienda, de acuerdo con el fin que se requiera; con el fin de atender complementariamente problemas de falta, deficiencia o insuficiencia de infraestructura, equipamiento y servicios públicos y establecer control catastral de las propiedades reservadas.

Artículo 243. La Secretaría, conjuntamente con los Ayuntamientos y con la opinión de los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, constituirán y administrarán las reservas territoriales, previendo los instrumentos y acciones de planeación urbana y protección ecológica, con el fin de destinarlas a los programas que consideren pertinentes, como los de desarrollo urbano y de vivienda, para lo cual el interesado, formulará una invitación mediante oficio, para que se integre el equipo técnico que proporcione los medios para su construcción.

Artículo 244. Los predios considerados para la constitución de reservas territoriales patrimoniales estatales y municipales, deberán sujetarse a lo previsto en los programas de desarrollo urbano y de vivienda, y su financiamiento deberá preverse en los correspondientes presupuestos anuales de egresos.

Artículo 245. La constitución de reservas territoriales en áreas ejidales o comunales aptas para el desarrollo urbano se establecerá mediante la determinación que de ellas se haga en programas de

desarrollo urbano y de conformidad con lo dispuesto en la Ley General, el Código y en la legislación agraria y de fraccionamientos rurales aplicable, notificándose a las autoridades respectivas para su consideración en los destinos de aquellos, realización de programas sociales y para programar su ocupación y aprovechamiento, así como para instrumentar su adquisición y urbanización a corto plazo.

Artículo 246. La conformación del expediente técnico-jurídico para la constitución de reservas territoriales patrimoniales, deberá contar con los elementos técnicos-jurídicos de factibilidad, procedibilidad y de dotación de servicios públicos básicos (agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, accesibilidad para la incorporación al patrimonio estatal o municipal de inmuebles estratégicos) que posibiliten la ejecución de acciones de infraestructura y equipamiento urbano en los diversos centros de población, de acuerdo con lo propuesto en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, y verificar que cumplan con las normas técnicas y jurídicas aplicables.

Artículo 247. La Secretaría y área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, realizarán visitas de inspección física con el fin de obtener las características propias del inmueble o inmuebles, de acuerdo con su localización en el Programa de Desarrollo Urbano de los Centros de Población en el que se localice, y se realizará estudio urbanístico físico y documental para obtener los usos permitidos, condicionados o incompatibles, y se investigará su situación en el catastro municipal y en el registro público de la propiedad que corresponda.

Artículo 248. Deberá conformarse un expediente técnico – jurídico, de los predios seleccionados, para la conformación de las reservas patrimoniales en general con los requisitos que prevé el artículo 156 de este Reglamento; y para el caso específico de reservas territoriales con vocación de viviendas se remitirá a lo estipulado en el artículo 286 del Código.

Artículo 249. La Secretaría y el área de Obras y Servicios Públicos Municipales, o de la que designe la Ley Orgánica, realizarán de manera coordinada, los trabajos de investigación, técnicos y documentales al respecto, buscando las posibles fuentes de financiamiento y realizando propuestas de adquisición, para su aprobación por las autoridades correspondientes, además de realizar las autorizaciones que procedan al respecto, conforme al Código, otorgando las facilidades administrativas, a efecto de agilizar, reducir el costo y los trámites al respecto.

Artículo 250. La Secretaría y el Ayuntamiento, administrarán las reservas territoriales constituidas, de acuerdo con su conformación, manteniendo permanentemente actualizado el inventario de las reservas territoriales a su cargo dando de alta oportunamente las adquisiciones y registrando las bajas por enajenación.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO

REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

Artículo 251. La regularización, tendrá por objeto otorgar certeza jurídica en los asentamientos humanos irregulares existentes en el Estado, buscando en todo momento el mejoramiento urbano, así como la incorporación de estos a los programas de desarrollo urbano.

Artículo 252. El procedimiento para la regularización de la tenencia de la tierra tendrá un carácter eminentemente social y formará parte de los planes y programas de desarrollo urbano.

Las regularizaciones buscarán en todo momento el otorgamiento de certeza jurídica a los titulares de los asentamientos irregulares que cumplan con los lineamientos que para tal efecto señale la Secretaría, y las disposiciones legales que al efecto les aplique.

Artículo 253. Los requisitos para la regularización de la tenencia de la tierra serán los siguientes:

- I. Solicitud de regularización elaborada por los beneficiarios.
- II. Copia simple del documento que acredite la propiedad del Fraccionamiento a regularizar debidamente inscrito en Registro Público de la Propiedad.
- III. Copia simple del recibo del pago del impuesto predial del año en curso.

- IV. Certificado de Libertad de Gravamen.
- V. Copia simple del Acta Constitutiva de la Asociación Civil constituida para la regularización del fraccionamiento de que se trate.
- VI. Constancias de Compatibilidad Urbanística Estatal y Municipal.
- VII. En el supuesto que el fraccionamiento se encuentre en un área no permitida, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, emitirá su opinión para su procedencia a la incorporación del programa de desarrollo urbano municipal.
- VIII. En su caso, autorización de relotificación, fusión, subdivisión o desmembración de terrenos; así como las posibles afectaciones que pudiera contener el predio.
- IX. Levantamiento Catastral elaborado por el área de Catastro Municipal avalado por la Subsecretaría de Regularización de la Tenencia de la Tierra, el cual contendrá el acta respectiva en la que podrán intervenir los colindantes del polígono de referencia o sus representantes.
- X. Levantamiento Topográfico presentado por el solicitante y avalado por la Dirección de Geodesia y Topografía de la Secretaría que contendrá:
 - a. Levantamiento de servicios existentes: agua potable, drenaje, alcantarillado, embovedado, colectores, red de electrificación, alumbrado público, redes de comunicación.
 - b. Levantamiento de obras de infraestructura existentes: pavimentación, guarnición, puente, vado, etc.
 - c. Construcciones existentes; se pondrán los polígonos de áreas con construcción dentro de los lotes y áreas de donación.
- XI. Visita Técnico Legal; Se realizará una visita de sitio con la participación de personal de la Presidencia Municipal, de la Secretaría, de los organismos responsables de los servicios básicos, Coordinación Estatal de Protección Civil y de la CFE. Se elaborará una Minuta de Campo que contendrá las características del polígono, de los servicios básicos, de obras de infraestructura y las construcciones al momento de la regularización.
- XII. En el caso de las obras de urbanización o los servicios básicos faltantes, se deberá realizar un Convenio entre la Asociación Civil y el Municipio para la ejecución progresiva de las obras complementarias de manera solidaria con el Municipio.
- XIII. En el caso de requerirlo, certificación por parte del Municipio de las vialidades existentes que se requieran para dar acceso al Fraccionamiento a regularizar.
- XIV. Plano de lotificación que contenga lo siguiente:
 - a. Orientación y localización;
 - b. Medidas y colindancias del polígono total;
 - c. Plano que indique la integración del fraccionamiento respecto a las vialidades y fraccionamientos que lo circundan;
 - d. Distribución de secciones y manzanas con número de cada una;
 - e. Áreas de donación propuestas;
 - f. Características y secciones de calles;
 - g. Anchos y especificaciones básicas de pavimentos y banquetas;
 - h. Proposición de nomenclatura
 - i. Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos, incluyendo los de donación
 - j. En su caso, localización del arbolado y las áreas verdes
 - k. Cuadro de superficies destinadas a lotes vendibles, vialidades y áreas de donación, indicando cantidad y porcentaje con respecto al área total del fraccionamiento.

Artículo 254. Una vez integrado el expediente para la Regularización, el cual incluirá la opinión positiva de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano; el Municipio tendrá un plazo de treinta días hábiles contados a partir de su recepción para el estudio o revisión del mismo.

En el caso de no realizar observaciones sobre la integración del mismo dentro de este plazo, se entenderá completo y se deberá turnar a la comisión edilicia correspondiente para su debido estudio o revisión, para lo cual dispondrá de 30 días hábiles más para realizar las observaciones que considere. Habiendo transcurrido este último plazo, sin emitir observaciones, se deberá turnar al pleno del Cabildo para su debida aprobación en la sesión de cabildo siguiente.

Artículo 255. Casos de excepción a la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

I. Los predios de un fraccionamiento a regularizar, que se encuentren en zona federal, derecho de vía, zona inundable, zona de riesgo, o en cualquier área considerada como no apta para vivienda por cualquier dependencia o normatividad, no podrán ser objeto de regularización; sin que esta condición afecte al resto del fraccionamiento a regularizar.

II.- Los predios de un fraccionamiento a regularizar, que se encuentren en controversia legal no serán objeto de regularización; de igual manera, los predios en los que exista duplicidad de documentación sobre la posesión de los mismos; no serán objeto de regularización.

Esta condición prevalecerá hasta que exista resolución definitiva sobre la controversia.

TÍTULO NOVENO

MEDIO AMBIENTE EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

MEDIO AMBIENTE EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN

Artículo 256. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, con el fin de coadyuvar a la preservación del equilibrio ecológico y a la protección al ambiente, en las diversas atribuciones que realizan en la elaboración, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de la planeación y desarrollo, en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, buscarán en todo momento garantizar el derecho de toda persona a vivir en un ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar.

- I. De solicitar la remoción o tala de algún árbol por un promovente, esté, estará obligado a presentar el dictamen técnico justificativo por medio de un prestador de servicio o una consultoría registrada ante la Secretaría del agua y Medio Ambiente para realizar dicha acción, así mismo deberá presentar la mitigación y remediación del impacto ambiental que pudiera provocar.
- II. En su caso las personas físicas o personas morales, así como instituciones federales o estatales que provoquen maltrato, tala o envenenamiento de árboles, deberán resarcir el daño en especie de la vegetación afectada.
- III. Se deberá proponer la paleta de especies arbóreas endémicas o semiendémicas para inducir la sustentabilidad ecológica y ambiental en futuras construcciones habitacionales.
- IV. Elaborar programas de equilibrio ambiental y ecológico, dirigidos al Estado y Municipios respecto a mantenimiento y conservación de parques, jardines y áreas naturales protegidas.
- V. Se deberá demostrar la importancia que contienen especímenes arbóreos longevos no importando la especie o variedad y solicitar a la instancia correspondiente el catálogo de especies con características históricas.

Artículo 257. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, promoverán la sustentabilidad ambiental correspondiente mediante el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y, propiciarán la creación de

hogares con ecotecnologías y comunidades con conciencia ambiental, tomándose en cuenta criterios de regulación ecológica para la preservación, protección, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, verificando que sus acciones se ajusten a lo dispuesto en la legislación general y local, vigente en materia de preservación y protección al ambiente.

- I. El Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales en sus respectivas localidades, promoverán la educación ambiental a la población en general para fomentar la conciencia de la importancia del entorno biótico que les envuelve.
- II. Las podas de árboles, arbustos y sustratos bajos ornamentales deberán ser asistidas y realizarse por un ente normativo en la materia.
- III. Las autoridades de cada municipio deberán contar con la certeza jurídica de alamedas, jardines y parques con la finalidad de proteger el objeto de su creación.
- IV. Las áreas de donación que sean destinadas a parques, jardines o áreas verdes deberán contar con certeza jurídica y obligatoriamente dispondrán del 80% de vegetación para lograr la similitud parciaria del ser humano.
- V. Deberá preverse la mutilación, derribo, tala, etc. de árboles adultos que rebasen los cinco años. En caso de que se realice se deberá resarcir el daño ocasionado y se retribuirá en especies arbóreas de acuerdo con el retiro de años bióticos que contengan los antes mencionados. Es decir, se retribuirán los años correspondientes retirados de los especímenes arbóreos o arbustivos. En el supuesto de talar un árbol de cincuenta años se tendrá que resarcir con cinco piezas de árboles de diez años o con diez piezas de árboles de cinco años y de esta manera se compensará el daño.
- VI. Permitir el derribo o tala de árboles cuando exista justificación técnica elaborada por un prestador de servicio ambiental y ecológico registrado ante la Secretaría del Agua y Medio Ambiente, cuyo objeto será prevenir daños colaterales en muros de viviendas, áreas de rodamiento y peatonales.
- VII. Aumentar espacios recreativos de esparcimiento en zonas con desarrollo poblacional alto, contemplando la sustentabilidad ecológica y ambiental.

Artículo 258. El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos promoverán eco tecnologías para satisfacer las necesidades sociales, minimizando el impacto ambiental, para que los hogares, comercios e industrias, usen menos energía, agua y recursos naturales, y generen menos desechos; mediante la utilización de materiales ecológicos, los cuales se aplicarán preferentemente para pavimentación de vías públicas, construcción de redes de servicios y viviendas, utilización de aparatos ahorradores y de luces leds, orientación de construcciones, y las que se determinen mediante políticas públicas.

- I. Dar a conocer a la población en general, la importancia de arborizar los frentes de sus casas, ya que con esa acción la plusvalía aumenta considerablemente aunado a ello se fortalece y contribuye a la creación de microclimas imperantes.
- II. Se deberá mantener un equilibrio de biomasa donde se pretenda urbanizar, es decir, si se pretende colocar asfalto, concreto y otro material en las calles, estas deberán contener como mínimo una presencia de treinta y cinco por ciento de árboles.
- III. Proponer a los desarrolladores inmobiliarios mantener vigente una paleta de especies arbóreos endémicos o semiendémicos para que sean plantados en los frentes de las casas habitación.

TÍTULO DÉCIMO IMAGEN URBANA

Artículo 259. Se declara de utilidad pública e interés social, en consecuencia, será obligatorio el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento en materia de imagen urbana, para la permanencia de las características físicas, ambientales, culturales, del paisaje urbano y natural, de monumentos, zonas típicas y de edificación tradicional y popular, o en su caso la recuperación y ordenamiento de las mismas.

Artículo 260. Cualquier intervención en las zonas típicas, queda sujeta a lo que establece la Ley de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas.

Artículo 261. Cualquier intervención dentro de la jurisdicción de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas será de atención por el Instituto de Antropología e Historia.

Artículo 262. Cualquier intervención dentro de carreteras y vialidades Federales serán jurisdicción de la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes, excepto cuando estén dentro de las áreas urbanas, en cual será facultad municipal.

CAPÍTULO PRIMERO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS ANUNCIOS

Artículo 263. Para efectos de identificación los anuncios se clasifican de la siguiente manera:

I. Por el tiempo de exhibición:

- a) Temporales. Los que se fijen, instalen, ubiquen, distribuyan o difundan por un periodo de treinta días naturales, y
- b) Permanentes. Los que se fijen, instalen, ubiquen o difundan por un periodo de 365 días naturales.

II. Por la finalidad de su contenido:

- a) Denominativos. Los que identifiquen exclusivamente el nombre, denominación, razón social, emblema o logotipo con que sea reconocida una persona física o moral y que sea instalado en el predio, inmueble o vehículo donde desarrolle su actividad en forma individual o de directorio;
- b) De propaganda o publicidad. Los que se refieren a la difusión de ideas, marcas, productos, eventos, bienes, servicios o actividades similares y que promuevan su venta, uso o consumo;
- c) Civiles o sociales. Los que contengan mensajes que se utilicen para difundir y promover aspectos cívicos, sociales, culturales o educativos, eventos típicos, de culto religioso, conocimiento ecológico, de interés social o en general, campañas que tiendan a generar un conocimiento en beneficio de la sociedad, sin fines de lucro;
- d) Políticos. Son aquellos mensajes de propaganda relacionados con la promoción de partidos políticos o sus candidatos; y
- e) Anuncios mixtos. Son los anuncios denominativos que contengan publicidad de un tercero y en general, aquellos que presentan características señaladas en dos o más de las categorías antes mencionadas.

III. Por el lugar en el que se ubican:

- a) En fachadas. Son aquellos que se rotulan, adosan o integran a los paramentos y demás elementos de las mismas;
- b) En azoteas. Son aquellos que se instalan en cualquier lugar sobre el plano de las cubiertas o techos, o sobre el extremo superior de los planos de las fachadas de los edificios;

- c) En otras edificaciones. Son aquellos que se ubican en otro tipo de construcciones, como bardas, muros y tapiales;
- d) En vidrieras y escaparates;
- e) En toldos. Son los que se ubican sobre los pabellones o cubiertas de tela, lona o material no rígido con o sin marco, que se tiende para hacer sombra en alguna edificación;
- f) En mobiliario urbano destinado para tal fin;
- g) En vehículos a los que se refiere este ordenamiento, y
- h) Aislados o independientes, que no correspondan a alguna de las categorías antes mencionadas.

IV. Por la forma de instalación:

- a) Pintados o Rotulados. Los que se realizan mediante la aplicación de cualquier tipo de pintura sobre la superficie de edificaciones, vehículos autorizados por este ordenamiento o cualquier objeto idóneo para tal fin;
- b) Integrados. Son los que en alto relieve, calados o en bajo relieve, forman parte integral de la edificación que los contiene;
- c) Adosados. Los que se fijan o adhieran sobre las fachadas o muros de las edificaciones y en vehículos a los que se refiere este ordenamiento;
- d) Salientes o Volados. Son aquellos que sujetos de canto a la fachada, proyectan su carátula fuera del plano de la misma;
- e) Autosoportados. Son aquellos que su estructura de soporte está anclada o adherida al piso y ninguno de sus elementos tiene contacto con la edificación, comúnmente son unipolares, bipolares, estructuras, monolítico o tótem, o similares;
- f) Colgantes. Son aquellos que se encuentran suspendidos por medio de sogas, cadenas o cualquier elemento flexible o rígido; comúnmente son mantas, lonas de plástico o vinyl, gallardetes, banderolas, pendones o materiales similares, y cualquier otro que esté suspendido o colgando,
- g) Inflables. Son aquellos que se encuentran en objetos que modifican su volumen, por contener algún tipo de gas en su interior, ya sea que se encuentren fijados al piso o suspendidos en el aire;
- h) Figurativos o volumétricos. Aquellos que hacen referencia o aluden a objetos en volumen, y
- i) Mixtos. Aquellos que presenten elementos o características señalados en dos o más de las categorías antes mencionadas.

V. Por su sistema de iluminación:

- a) Integrada. Son aquellos en los cuales el sistema de iluminación se encuentra en el interior del anuncio;
- b) Independiente. Son aquellos en los cuales el sistema de iluminación se encuentra instalado de forma separada al anuncio; y
- c) Mixtos. Aquellos que presenten elementos o características señalados en cualquiera de las dos categorías antes mencionadas.

VI. Por el tipo de difusión:

- a) Anuncios de Proyección Óptica o Electrónicos. Son los que utilizan un sistema o haz de luz para proyectar o transmitir mensajes o imágenes cambiantes por medio de rayo láser, proyecciones; o de focos, lámparas o diodos emisores de luz;
- b) Anuncios de Neón. Los instalados a partir de elementos de iluminación con la utilización de gas neón o argón;
- c) Anuncios de difusión fonética. Son los que se realizan a través de una fuente móvil o fija y un aparato de sonido, con el fin de publicitar un bien o servicio;
- d) Propaganda impresa, como volantes y folletos; y
- e) Promocionales. Son los que se realizan en espacios abiertos, para dar a conocer bienes o servicios, únicamente por un periodo transitorio.

Se permitirá el uso de nuevas tecnologías para la instalación de anuncios y publicidad, previa Constancia de Compatibilidad Urbanística Estatal, dictamen técnico y autorización por el Municipio.

CAPÍTULO SEGUNDO

ANTENAS DE TELECOMUNICACIONES

Artículo 264. Queda prohibido la colocación de publicidad en la estructura o en la antena. Este tipo de estructuras quedan prohibidas en las zonas típicas.

Artículo 265. Las antenas y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias, deberán estar diseñadas e integradas en un solo elemento formal, sin desarmonizar con la arquitectura de la torre y la imagen urbana del contexto.

Artículo 266. Las estructuras portantes de las antenas y demás instalaciones deberán mantenerse en buen estado físico y en condiciones de seguridad. Es responsabilidad del propietario de la estructura y del poseedor o propietario del inmueble en que fue instalada cumplir con esta obligación; en caso contrario, será motivo de la sanción correspondiente.

Artículo 267. En caso de estructuras para soporte de sistemas de telecomunicaciones iguales se podrá registrar una sola memoria de cálculo por cada estructura debidamente firmada por un perito registrado ante Obras Públicas, siempre y cuando las características de suelo sean similares; si las características son distintas, se deberá presentar una memoria de cálculo por cada estructura.

CAPÍTULO TERCERO

CLASIFICACIÓN Y ALTURAS PERMITIDAS DE LOS DIFERENTES TIPOS DE ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

Artículo 268. Para la aplicación de este reglamento, las estructuras se han clasificado de la siguiente forma:

- I. Arriostrada: Instalada con tirantes que mantienen el cuerpo delgado de la torre erguida, pudiendo contener un número limitado de antenas, permitiéndose una altura máxima de 35.00 metros sobre terreno natural.
- II. Autosoportada: Esta requiere de cimentación profunda para soportar el peso de la torre y los propios elementos que la conforman la mantienen erguida; pudiendo contener un número mayor de antenas, permitiéndose una altura máxima de 35.00 metros sobre terreno natural.
- III. Monopolo: Poste de acero que no requiere de gran cimentación y poco terreno para su instalación, puede contener un número mayor de antenas, permitiéndose una altura máxima de 35.00 metros sobre terreno natural.
- IV. Mástiles, platos y paneles: que solo cumplen con la función de antena y facilitan el trabajo de instalación ya que el edificio proporciona la altura, no pudiendo ser mayor a 10.00 metros de longitud o diámetro.

CAPÍTULO CUARTO

DE LOS TOLDOS

Artículo 269. Únicamente se autorizará la colocación, instalación o fijación de toldos cuando la fachada del inmueble presente asoleamiento, bajo los siguientes lineamientos:

- I. No debe interferir con el tránsito de personas ni de vehículos, siendo la altura mínima de 2.20 metros respecto al nivel de banquetta y una proyección máxima de 1.20 metros respecto

al paramento de fachada, siempre y cuando la sección de la banqueta no sea menor de 1.20 metros; en caso de que la banqueta tenga una sección menor, el toldo no deberá sobre salir de la proyección de la banqueta;

- II. Su colocación deberá ser reversible, no podrán anclarse en la vía pública, pudiendo ser de colocación retráctil y enrollables sobre un eje horizontal;
- III. Solamente se podrá colocar un toldo en cada vano de puerta o ventana;
- IV. Todos los toldos de un inmueble deberán tener las mismas características, diseño, material y colores determinados por el municipio, y
- V. Podrán contener un anuncio denominativo en sustitución del denominativo en fachada y de acuerdo con las dimensiones y ubicación establecidas en la Norma Técnica.

CAPÍTULO QUINTO DE LAS RESTRICCIONES

Artículo 270. No se autoriza la instalación o utilización de anuncios:

- I. Peligrosos o riesgosos, de acuerdo con el dictamen de la autoridad competente;
- II. En las vías y espacios públicos o que invadan éstos, en elementos del mobiliario urbano no diseñados para tal fin, con excepción de adornos y anuncios que se colocan durante la temporada navideña, las fiestas cívicas y en eventos o programas oficiales, debiendo retirarse al término de dichas temporadas o eventos;
- III. Que generen contaminación visual o utilicen la publicidad en detrimento de la imagen municipal o las características arquitectónicas de las fachadas de los predios, vegetación o de los vehículos;
- IV. Cuyo texto, figuras o contenido sean contrarios a la moral, las buenas costumbres, inciten a la violencia, expongan el acto sexual implícita o explícitamente, atenten contra terceros, provoquen o promuevan algún delito o perturben el orden público; incluyendo los redactados en idioma diferente al español o lenguas indígenas, de acuerdo con este ordenamiento; así como la exhibición pública para su venta de revistas, panfletos, vídeos y demás medios gráficos, cuya portada contenga dichos elementos;
- V. Que promuevan la desintegración familiar;
- VI. Que empleen los símbolos patrios con fines comerciales, salvo para su promoción, exaltación y respeto, de conformidad con la Ley de la materia;
- VII. Que interfieran la visibilidad de la circulación vial y peatonal;
- VIII. Que anuncien productos que dañen a la salud como cigarros y bebidas alcohólicas cuando éstos no cumplan con las leyendas preventivas que establecen las disposiciones jurídicas en la materia;
- IX. En puentes peatonales, pasos a desnivel o similares;
- X. Que obstruyan las entradas y circulaciones en aceras, banquetas, rampas, pórticos, pasajes y portales;

- XI. Que no cumplan con las especificaciones técnicas establecidas en el Reglamento General de la Ley de Construcción para el Estado y Municipios de Zacatecas, este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables;
- XII. Emitir, fijar, colocar, distribuir exhibir o usar anuncios, cualquiera que sea su clase y material, en las zonas con restricción y protegidas establecidas en los Programas y demás ordenamientos en la materia;
- XIII. Los relacionados con la venta, consumo y promoción de bebidas alcohólicas y tabaco cuando se encuentren a menos de cien metros de centros educativos;
- XIV. En edificaciones no diseñadas para soportar estructuras o anuncios de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento General de la Ley de Construcción para el Estado y Municipios de Zacatecas;
- XV. Que utilicen láminas metálicas para su elaboración;
- XVI. En volanteo por medio de vehículos aéreos o terrestres;
- XVII. En edificaciones destinadas y autorizadas exclusivamente para uso habitacional, cualquiera que sea su tipo, así como en los jardines y cercas de los predios de las mismas;
- XVIII. En zonas y vialidades destinadas al uso habitacional de acuerdo con lo establecido en los programas y demás ordenamientos en la materia, sólo se permitirá la colocación de anuncios denominativos o mixtos, siempre y cuando presenten la Constancia Municipal de Compatibilidad Urbanística;
- XIX. De publicidad animada en el exterior de los vehículos o anuncios proyectados en la superficie de los mismos;
- XX. De difusión fonética de fuente fija o móvil, que se escuche desde la vía pública, ya sea solos o asociado con música, voces o sonidos;
- XXI. De publicidad, cualquiera que sea su tipo, instalados externos en motocicletas o bicicletas;
- XXII. Que obstruya visualmente a otro elemento publicitario que cuente con un permiso vigente por parte del municipio, hecho que constituye daños y perjuicios al propietario del anuncio regular;
- XXIII. Los instalados o colgados en los postes de alumbrado dentro de los espacios abiertos de plazas y locales comerciales;
- XXIV. En áreas destinadas para las circulaciones peatonales aprobadas en los proyectos de plazas y locales comerciales, así como las áreas de ocupación de cajones de estacionamiento de las mismas;
- XXV. Los que se sujetan o instalan sobre rejas, portones metálicos, herrerías de puertas, ventanas o balcones, ornamentos, mufas, tuberías, y demás elementos arquitectónicos no diseñados para soportar anuncios, cualquiera que sea su tipo, y
- XXVI. En antenas de telefonía, radio o similares.

Queda prohibido la colocación de bolardos en vía pública, sin autorización previa.

Artículo 271. No se autorizará la colocación o uso de anuncios que sean iguales o guarden semejanza con señalamientos restrictivos, preventivos, directivos e informativos que regulen el tránsito, tales como alto, siga, entre otros; o bien, que sean similares a los anuncios utilizados por dependencias oficiales.

Artículo 272. En ningún caso se permitirá la instalación de anuncios en árboles y flora o que requieran para su colocación o visibilidad, cortar, derribar, maltratar o en cualquier forma dañar árboles o vegetación.

Artículo 273. Los anuncios y sus elementos no podrán invadir ni proyectarse sobre las propiedades colindantes, ni interferir con la visibilidad o funcionamiento de la nomenclatura de las calles o cualquier señalización oficial.

CAPÍTULO SEXTO DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA

Artículo 274. Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana de los espacios abiertos, patrimonio edificado y entorno natural de las zonas patrimoniales.

Artículo 275. Cuando se trate de lotes baldíos o inmuebles dañados, demolidos o derrumbados, será obligación del propietario construir o reconstruir de inmediato la finca. Para ello el Municipio fijará el plazo para la ejecución de las obras, debiéndose construir como primera etapa la fachada.

Artículo 276. En todo el conglomerado urbano y sus zonas aledañas se permiten obras y acciones de índole sociocultural, de imagen urbana e infraestructura, siempre con fines de mejoramiento y conservación de la imagen urbana.

CAPÍTULO SÉPTIMO DEL MEDIO NATURAL, DE LA TOPOGRAFÍA, DE LOS CUERPOS DE AGUA, DE LAS CAÑADAS Y ARROYOS Y DE LA VEGETACIÓN

Artículo 277. Deberán procurarse conservar las características físicas y ambientales de la topografía, evitando alteraciones y transformaciones de montañas, cerros, lomas, valles, cañadas y cañones y zonas de riqueza ambiental y paisajística.

Artículo 278. Quedan prohibidos los tiraderos y depósitos de desechos sólidos, así como la descarga directa de aguas negras y residuales sobre cuerpos de agua.

Artículo 279. La descarga de aguas servidas podrá hacerse en acuíferos subterráneos, cuando el producto sea previamente tratado en plantas técnicamente equipadas para estos fines.

Artículo 280. Los cuerpos de agua podrán ser aprovechados y explotados con fines de recreación y turismo, de conformidad con la legislación federal y estatal de la materia.

Artículo 281. Se prohíbe obstruir el libre cauce de los escurrimientos, así como las descargas de aguas negras y residuales, tirar basura y desechos de cualquier tipo en cañadas y arroyos y cualquier acción que contamine y provoque daños al medio ambiente.

Artículo 282. Se permite plantar árboles y vegetación en general en las márgenes de cañadas y arroyos. El Municipio promoverá el habilitamiento de estas áreas como zonas de forestación o reforestación para incrementar los atractivos paisajísticos y turísticos.

Artículo 283. El mejoramiento y protección de la vegetación y el arbolamiento son de vital importancia para la imagen y conservación del medio ambiente, por ello son obligaciones de los habitantes del Municipio:

- I. Conservar las áreas verdes, jardines y árboles existentes en la localidad;
- II. Conservar e incrementar su número, de acuerdo con las especies locales y al clima mediante programas de concertación que el Municipio realice con dependencias y/o particulares;
- III. La combinación de diferentes especies, será permitida cuando las seleccionadas sean acordes al clima y acrecienten los atractivos paisajísticos de la localidad;
- IV. Cuando por razones de peligro o afectación ocasionada por árboles éstos se tuvieren que derribar deberá obtenerse previamente la autorización del Municipio, y
- V. En caso de ser afirmativa será obligación del afectado reponer el o los árboles derribados por otros en número equivalente al perímetro del tronco. Esta obligación subsiste en el caso de que el o los árboles hayan sido derribados por accidente.

CAPÍTULO OCTAVO DE LO CONSTRUIDO, DEL EQUIPAMIENTO Y LA INFRAESTRUCTURA, ZONA DE TRANSICIÓN, DEL MOBILIARIO URBANO Y DE LA SEÑALIZACIÓN

Artículo 284. Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos se observará lo siguiente:

- I. Las obras de pavimentación requerirán de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes subterráneas de infraestructura.
- II. En las zonas patrimoniales, los materiales que se utilicen en la pavimentación deberán ser congruentes con el entorno;
- III. Las obras de mantenimiento y conservación de las carpetas y recubrimiento en vialidades, serán realizadas de manera que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo, y
- IV. En vialidades y áreas peatonales se permite el uso de las losas o bien, la combinación de distintos materiales cuyas características propicien su integración con el entorno.

Artículo 285. En las zonas patrimoniales, el Municipio instrumentará programas cuyo objetivo será el de adecuar la forma, composición, ritmo y proporción de vanos y macizos de los edificios ubicados en la zona de transición, para lograr congruencia tanto urbana como arquitectónica con el centro histórico.

Artículo 286. Para llevar a cabo trabajos de consolidación en cerramientos, dinteles, pilares y elementos estructurales, se requiere autorización del Ayuntamiento.

Artículo 287. Se prohíben colocar, construir o adosar, elementos fijos o móviles sobre las fachadas, ya sean volúmenes, terrazas, marquesinas, toldos, gárgolas, instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, de gas, de aire acondicionado, especiales y antenas, así como aquellos elementos que, por sus características o función, alteren la fisonomía de las fachadas y su contexto.

Artículo 288. Las alturas de los edificios dentro de la zona de transición a las zonas patrimoniales y primeros cuadros de centros de población se autorizarán con un máximo de tres pisos y altura hasta de nueve metros.

Artículo 289. Las alturas en zonas de transición podrán incrementarse con remetimientos de conformidad con las Normas Técnicas para la Construcción.

Artículo 290. En las fachadas de obras nuevas sus elementos, materiales y formas deberán integrarse al contexto.

Artículo 291. Respecto a los vanos, se permiten como máximo en el cuarenta por ciento del total de la fachada. Este porcentaje no podrá estar concentrado sino distribuido en varios vanos en la totalidad de la fachada.

Artículo 292. Se prohíbe retomar en forma y proporción los elementos decorativos de las fachadas del patrimonio edificado, así como la copia o reproducción fiel de los mismos.

Artículo 293. El color que se aplique a los elementos que compongan la fachada deberá ser acorde con el contexto cromático, a menos que el material tenga acabado aparente.

Para llevar a cabo la aplicación o cambio de color se requiere autorización del municipio, la que se otorgará bajo las siguientes condiciones:

- I. Se permite el uso de pinturas a la cal.
- II. Queda prohibido el uso de colores brillantes o fosforescentes;
- III. No podrán dividirse las fachadas por medio del color;
- IV. Se permite el uso de materiales aparentes cuando se presenten sin pulir y previo tratamiento para intemperie.

Artículo 294. Las obras nuevas colindantes con el patrimonio edificado, serán autorizados cuando:

- I. Se logre una óptima integración al contexto;
- II. No compita en escala y proporción con el patrimonio edificado;
- III. No provoque problemas estructurales al patrimonio edificado; y
- IV. Aporte concepto y formas congruentes a la imagen urbana.

Artículo 295. Se permite el uso de elementos constructivos y funcionales tradicionales como parte de nuevos proyectos arquitectónicos, formulando cambios y adecuaciones acordes a los requerimientos actuales.

Artículo 296. La edificación contemporánea que sea discordante al contexto requerirá de un proyecto de adecuación.

Artículo 297. Por ningún concepto se autorizará la edificación provisional sobre la vía pública.

Artículo 298. Se conservará el mobiliario urbano tradicional y todo elemento ubicado en el espacio con fines de servicio u ornamentales.

- I. Las proposiciones de mobiliario urbano nuevo, deberán armonizar en materiales, forma, textura, color e imagen con el contexto urbano de la zona.
- II. La reubicación del mobiliario será determinada discrecionalmente por el Ayuntamiento.
- III. La colocación de mobiliario deberá hacerse de modo que no obstruya la circulación de vehículos y peatones, y
- IV. Se prohíbe colocar propaganda sobre el mobiliario urbano, excepto en arbotantes, luminarias públicas, muros ciegos y aceras, siempre y cuando:
 - a) No se afecte el inmueble o la consistencia del parámetro donde se coloquen;
 - b) No interfiera a la circulación;
 - c) No altere o contamine visualmente el contexto, y
 - d) Se permite la colocación de iluminación temporal con motivo de algún evento conmemorativo o similar, cuando no se demerite la imagen urbana y previa autorización del municipio.

Artículo 299. La proporción, tamaño y forma de los anuncios tendrán que integrarse a la composición general del inmueble y el entorno urbano y deberán sujetarse a lo siguiente:

- I. El texto y redacción deberán ser en idioma español, sujetos a las reglas de ortografía y sintaxis del mismo;
- II. Quedan prohibidos los textos en cualquier idioma extranjero;
- III. Los textos deberán contener solamente el nombre de la empresa o persona y el giro más importante.
- IV. La colocación en planta baja será solamente en parte superior interna de los vanos ocupando el claro de estos;
- V. La colocación en planta alta será solamente a lo largo del cuarenta por ciento de la fachada del inmueble, con una altura máxima de setenta centímetros sin cubrir vanos ni elementos decorativos;
- VI. Se autorizan los anuncios y propaganda temporales por motivos de interés social, siempre y cuando no afecten o alteren el inmueble y el contexto en donde se ubiquen;
- VII. En los estacionamientos públicos o privados no se permitirá más de un logotipo, y
- VIII. Los anuncios serán armónicos con el edificio o parámetro en que se ubiquen.

Artículo 300. Todos los anuncios, escaparates y propaganda temporal o definitiva quedarán sujetos a la autorización del Ayuntamiento, el que vigilará que armonicen con el contexto urbano y la seguridad de los mismos, con el fin de evitar su derrumbe causado por el viento u otro motivo y que pudiera ocasionar daños a las construcciones o personas.

Por ningún motivo se autorizarán anuncios espectaculares en azoteas en la zona de transición.

Artículo 301. Se permiten anuncios y propagandas oficiales o particulares por un período máximo de treinta días a juicio del municipio haciéndose responsables los anunciantes de su retiro, la limpieza y rehabilitación del espacio ocupado. El Ayuntamiento señalará las áreas en las que se podrá fijar este tipo de propaganda.

Artículo 302. Los profesionistas o particulares que ofrezcan sus servicios al público podrán anunciarse por medio de placas con una dimensión máxima de treinta y cinco por veinte centímetros.

Por razón social sólo se permitirá el uso de dos colores: blanco y negro, uno de fondo y el otro para letreros, logotipos o marcas, indistintamente.

Artículo 303. Para propaganda política o cultural, fija o por medio de volantes, avisos, láminas o carteles, el municipio señalará los muebles y espacios autorizados para su colocación. Para este tipo de propaganda el uso del color es libre.

Artículo 304. El diseño y colocación de la nomenclatura deberá integrarse al contexto, pudiendo hacer uso de materiales tradicionales y contemporáneos.

Se permite la colocación de placas para nomenclatura y señalización, siempre y cuando no causen deterioro a los inmuebles o parámetros que las reciban.

La tipografía tiene que ser acorde a la forma y proporción de las placas para nomenclatura.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

SEGUNDO. Se abroga el Reglamento General del Código Urbano del Estado de Zacatecas que estuvo vigente hasta el 27 de febrero de 2020.

TERCERO. Con las salvedades que se indican se abrogan todas las disposiciones que se opongan a este Reglamento.

CUARTO. Todos los procedimientos que se iniciaron con antelación al inicio de la vigencia de este Reglamento continuarán tramitándose hasta su terminación conforme a las normas bajo cuya vigencia fueron iniciados.

QUINTO. La ejecución de las resoluciones o determinaciones de tales procedimientos se harán conforme a las disposiciones que ahora inician su vigencia, a menos que contradiga o se oponga a lo normado por el Código Territorial y Urbano o por este Reglamento.

SEXTO. En un plazo de 120 días, a partir de la entrada en vigor de este Reglamento y al inicio de cada Administración Estatal, la Secretaría deberá coordinar la constitución del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en los términos del Código Territorial y Urbano y, convocar a los organismos de la sociedad civil que el mismo menciona a fin de que, designen a sus representantes para la integración de dicho Consejo que deberá instalarse una vez que se conforme su integración.

SÉPTIMO. En un plazo de 180 días, a partir de la entrada en vigor de este Reglamento y al inicio de las administraciones municipales, la Secretaría deberá coordinar la constitución de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial en los términos del Código Territorial y Urbano y, convocar a los municipios con el fin de que designen a sus representantes para la integración de dichos Consejos que deberán instalarse una vez que se conforme su integración.

OCTAVO. En igual término, la propia Secretaría impulsará, coordinará y auxiliará a los Municipios para que integren los demás órganos auxiliares que prevé el Código Territorial y Urbano. (Comisiones de Ordenamiento Metropolitano o de Conurbación y el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano o de Conurbación e Institutos Municipales, Metropolitanos o Regionales en materia de Asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial).

NOVENO. Dentro de igual término, la Secretaría expedirá la convocatoria pública para la integración del Observatorio Estatal Ciudadano e impulsará, asesorándolos, a la vez, a los Ayuntamientos para que, dentro de sus respectivos ámbitos hagan lo propio; también, los auxiliará para dicho efecto.

DÉCIMO. Funcionan en la realidad actual de la Secretaría los Sistemas: Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Sistema de Suelo y Reservas Territoriales para el Desarrollo Urbano y Vivienda y Sistema de Información Territorial y Urbano. Si no existieran, por su importancia y la que les otorga la Ley General, convendría fijar plazos para su conformación y funcionamiento.

EN CUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 85 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA ENTIDAD Y PARA SU DEBIDA PUBLICACIÓN Y OBSERVANCIA, SE EXPIDE EL PRESENTE REGLAMENTO DEL CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS. DADO EN EL DESPACHO DEL PODER EJECUTIVO A LOS TREINTA DÍAS DEL MES DE ABRIL DEL AÑO 2024. GOBERNADOR DEL ESTADO DE ZACATECAS.- LIC. DAVID MONREAL ÁVILA. SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO.- MTRO. RODRIGO REYES MUGÜERZA. SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.- ARQ. LUZ EUGENIA PÉREZ HARO. Rúbricas.

Evidencia Criptográfica · Transacción SeguriSign
Archivo Firmado: CGJ_SUPLEMENTO 23 AL PERIODICO 81_2025.PDF
Secuencia: 5261049

Autoridad Certificadora: AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS

Firmante	Nombre:	CIPRIANO ANDRES ARCE PANTOJA	Validez:	OK	Vigente
Firma	# Serie:	00000000000000000071	Revocación:	OK	No Revocado
	Fecha: (UTC / Local)	2025-10-08T17:23:12Z / 2025-10-08T11:23:12-06:00	Status:	OK	Valida
	Algoritmo:	SHA1/RSA_ENCRYPTION			
	Cadena de firma:	49 e4 fc 8c b0 6c 43 85 fe d2 be a5 dd b5 98 7d 8b 39 5c ac d3 a0 17 de e0 9a 67 9f 59 a1 6a 16 ae 26 a4 6d 93 52 7d a7 0a c3 8e 64 99 74 ef 47 d3 55 d3 48 61 f0 c4 09 59 4a 4d 2e ff 69 31 ea 0d 1a db 1b cb 61 d7 0a 2d 24 19 8b f7 dd c8 84 4d 2c df b5 f8 e4 e6 8f 35 43 06 d0 0d 42 44 5d ff 3c 88 c8 1f e2 99 f5 da a9 7b 5d 15 49 bc e7 d2 5d 16 b2 d1 29 3b 7d 45 dd cd aa 84 6b 86 5b 71 7c ac f0 1a 4b 50 92 f2 7d 24 c2 9f 8d 86 c7 a5 94 33 24 84 48 a7 b0 bb 6d f6 9e e8 c9 1f df 88 e7 e0 13 1a bf 3f 8b 80 02 10 2d fd 8e a1 4e e5 bc 8a 0d 34 4c f7 78 a4 7a d4 13 86 5f c4 49 99 07 74 f3 ba 23 49 cc 6b cb 24 d9 a4 1a ab e9 62 13 9c 06 44 87 99 bd 3a c6 0a c8 71 1b 70 75 f8 62 aa df a6 6f 96 b6 c1 c3 2a 39 15 4f 80 d3 5b 68 18 57 9e 36 a1 6b af be f9 55 36 c2 a4 e3			
OCSP	Fecha: (UTC / Local)	2025-10-08T17:23:13Z / 2025-10-08T11:23:13-06:00			
	Nombre del respondedor:	OCSP			
	Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS			
	Número de serie:	00000000000000000071			
TSP	Fecha : (UTC / Local)	2025-10-08T17:23:12Z / 2025-10-08T11:23:12-06:00			
	Nombre del respondedor:	tsp			
	Emisor del respondedor:	AUTORIDAD CERTIFICADORA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS			
	Secuencia:	1972001			
	Datos estampillados:	7531A52C5A2A2C5EB7FCDA8AACA47AAB95C38AA819DD1400AFC80489775BEC1			