

## REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENAMIENTO SUSTENTABLE DEL TERRITORIO DEL ESTADO DE TABASCO

### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.-** Las disposiciones de este Reglamento son de observancia general por ser de orden público e interés social, y tiene por objeto regular la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco.

**ARTÍCULO 2.-** La aplicación de este Reglamento corresponderá a las autoridades siguientes:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría, sus órganos y entidades coordinadas; y
- III. Los Ayuntamientos o Concejos Municipales de la Entidad.

**ARTÍCULO 3.-** Además de las definiciones establecidas en la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, para los efectos de este Reglamento se entenderá por:

- I. **AREAS DE PRESERVACION ECOLÓGICA:** Son aquellas decretadas por la autoridad competente que contienen elementos naturales que comprenden condiciones ecológicas del centro de población.
- II. **AREAS DE RESERVAS:** Son las áreas de crecimiento que una vez declaradas, constituyen el suelo urbanizable del Centro de Población en el tiempo y forma que determinen los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- III. **AREAS URBANIZADAS:** Son aquellas situadas dentro de límites urbanos decretados, en las cuales existe un asentamiento humano permanente, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación del equipamiento urbano.
- IV. **CABECERA MUNICIPAL:** Es la localidad en donde tiene Sede el Gobierno municipal, que se caracteriza por su papel administrativo, financiero y político; su área de influencia está determinada por su jurisdicción municipal. La función de cabeceras municipales es de fortalecer la comercialización de bienes y productos, debiéndose inhibir el proceso de transformación al interior de éstas, ya que tal actividad le corresponde a las localidades determinadas funcionalmente por dicho sistema.
- V. **CARRETERA:** Camino público, ancho, espacioso, pavimentado y dispuesto para el tránsito de vehículo. Para la transportación de personas, bienes y productos y jerarquizadas según su capacidad de servicio
- VI. **CENTRO DE POBLACIÓN:** Es el área constituida por las instalaciones necesarias por la vida normal de un asentamiento humano, las reservadas a su expansión, las formadas por elementos naturales que preservan un entorno físico natural y las que por resolución de las autoridades competentes, se dediquen a la fundación de éstas.
- VII. **CONSERVACIÓN:** Es la acción que, de acuerdo a lo previsto en los programas de desarrollo urbano, se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales - edificios, monumentos, plazas, parques - y en general, todo aquello que constituye el acervo histórico, cultural y social de los centros de población.
- VIII. **CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN:** Es la expansión física y demográfica de un área ocupada con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el

equipamiento urbano de dichos centros; así como la expansión de sus límites para integrar áreas de reserva o de conservación.

- IX. DESARROLLO REGIONAL:** El proceso de crecimiento socio-económico y cultural en un área determinada, garantizando el aprovechamiento de los recursos naturales
- X. DESARROLLO URBANO:** El conjunto de acciones y medidas técnicas, administrativas, económicas y sociales, encaminadas al mejoramiento racional y humano de los centros de población.
- XI. ESPACIOS DEDICADOS AL MEJORAMIENTO:** Superficie o área de terreno que a través de la acción del estado o del municipio, con base en los planes y programas correspondientes, es factible su reordenación, regeneración y reutilización.
- XII. ESPACIOS RURALES:** Superficie de suelo en estado natural o con usos agropecuarios o extractivos que puede o no ser colindante con el área urbana o urbanizada y que no está conectada a las redes de infraestructura y servicios públicos.
- XIII. GARANTÍA:** cualquier garantía real o personal que ampare un monto del diez por ciento del presupuesto total de las obras sujetas a municipalizarse.
- XIV. FUNDACIÓN:** El establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT) y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU) en las áreas previamente declaradas como provisiones; mediante Decreto expedido por el Congreso del Estado.
- XV. LIMITE DEL CENTRO DE CENTRO DE POBLACION URBANO:** Es el perímetro envolvente de las áreas constitutivas básicas de un Centro de Población, que sirve para circunscribir el espacio territorial en que las autoridades Municipales, Estatales y Federales ejercerán en forma concurrente y coordinada, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones y competencias, sus atribuciones por la planeación, regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de Centros de Población.
- VI. MEJORAMIENTO DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** La acción tendente a reordenar, regenerar y reutilizar las zonas determinadas física o funcionalmente o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra y dotar a los pobladores de satisfactores y servicios básicos.
- VII. NIVEL CAPITAL:** En el Estado este nivel, corresponde a la Ciudad de Villahermosa, su área metropolitana, se constituye como la sede política administrativa y financiera de la Entidad. Complementa lo establecido en las cabeceras municipales y se caracteriza por la prestación de servicios especializados con cobertura estatal. El desarrollo de la prestación de servicios especializados con cobertura estatal. El desarrollo de esta ciudad se encaminará a la consolidación de la mancha urbana actual.
- VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** Constituye una estrategia de desarrollo que, mediante la adecuada articulación funcional y espacial de las políticas sectoriales, promueve patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio.
- XIX. PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO:** Es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones para regular el área urbana ocupada por las instalaciones necesarias para el desarrollo y existencia de la actividad humana; las que se reservan para la expansión futura; las constituidas por los elementos naturales que cumplan una función ecológica en el entorno de éstos y las que por resolución de la autoridad competente se requiera para la fundación o crecimiento de los mismos; conforme a un modelo sustentable de ocupación de aprovechamiento del suelo.
- XX. PROGRAMA ESTATAL DE DESARROLLO URBANO:** Al instrumento que sustentado por el

ordenamiento del territorio, establece el conjunto de objetivos, políticos y programas de acción que tienden a traducir una estrategia estatal de desarrollo urbano a la que se sujetarán los asentamientos humanos del estado.

- XXI. PROGRAMA ESTATAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** El análisis de los patrones de ocupación a que se encuentra sujeto el territorio de la Entidad, la identificación de los procesos que los condicionan y la determinación de la potencialidad y fragilidad de su territorio, así como la promoción de las acciones que deberán emprenderse, desde los tres órdenes de gobierno, para resolver la problemática identificada y aprovechar las fortalezas del territorio, apegándose a los objetivos básicos del ordenamiento territorial y guardando la debida congruencia con los lineamientos, estrategias, criterios y políticas nacionales y regionales establecidas por el Gobierno Federal.
- XXII. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO:** Es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento económico y social de los asentamientos humanos en el territorio municipal.
- XXIII. PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO:** Es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones para ser aplicadas en un área o zona determinada de un centro de población; precisando la zonificación y regulando las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento
- XXIV. PROGRAMA REGIONAL DE DESARROLLO URBANO:** Es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones para regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento económico, social y de los asentamientos humanos en determinadas unidades geográficas del territorio del Estado de Tabasco, o cuando se abarquen las de otras entidades federativas, en aquellos asuntos de interés común.
- XXV. PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO:** Es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones para regular las acciones específicas en materia de transporte, vialidad, equipamiento, espacios públicos o infraestructura urbana, y los que por su naturaleza sean necesarios
- XXVI. PROGRAMAS DE ZONAS CONURBADAS:** Es el conjunto de estudios, políticas, normas, técnicas y disposiciones que tiene como finalidad hacer compatibles los objetivos y políticas de los programas estatal y municipal de desarrollo urbano, para ordenar y regular los asentamientos humanos ubicados en uno o mas centros de población de dos o más municipios del estado, a través de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de interés común en la zona conurbada.
- XXVII. PROVISIONES:** Son las áreas que serán utilizadas en el futuro para la fundación de un Centro de Población;
- XXVIII. RESERVAS TERRITORIALES:** Áreas que por determinación legal y con base en un plan específico serán utilizadas para el crecimiento de un Centro de Población con prohibición estricta de darles otros usos diferentes a los especificados por las declaratorias de usos y destinos
- XXIX. SISTEMA ESTATAL DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA:** Al Sistema Estatal de Información, integrado por las dependencias, entidades y poderes públicos, de los tres niveles de gobierno, así como las entidades particulares y los grupos sociales interesados, organizados por el Comité Técnico Regional de Estadística y de Información Geográfica de Tabasco, CTREIG, que permita mostrar la situación e interdependencia de los fenómenos económicos, demográficos y sociales, y su relación con el medio físico y el espacio territorial, apoyado en:  
a). Un subsistema natural; b). Un subsistema económico; c) Un subsistema social; y d). El contexto político-económico.

**XXX. SISTEMAS NACIONALES ESTADÍSTICOS Y DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA:** El conjunto de datos producidos por las instituciones públicas, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permite mostrar la situación e interdependencia de los fenómenos económicos, demográficos y sociales, así como su relación con el medio físico y el espacio territorial.

**XXXI. UTILIDAD PÚBLICA:** El beneficio que, directa o indirectamente aprovecha la generalidad de las personas que integran una colectividad, sin que ninguna pueda ser privada de ella, en cuanto que representa un bien o servicio común de naturaleza material, cultural o moral. Dicha circunstancia se da a través de una acción del estado en ejercicio de su poder soberano.

**XXXII. VÍA PÚBLICA:** Conjunto de vías o espacios destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

**XXXIII. ZONA CONURBADA O DE CONURBACIÓN ES:** el área mínima de tres kilómetros en ambos lados del punto de intersección de la línea fronteriza que une los centros de población de los municipios involucrados.

**XXXIV. ZONAS URBANIZADAS:** La superficie dotada con infraestructura primaria, o con disponibilidad para el asentamiento humano.

**ARTICULO 4.-** Además de las facultades y obligaciones que la Ley de la materia establece a la Secretaría, también tendrá la facultad y obligación de emitir opiniones o recomendaciones a los Ayuntamientos o Concejos Municipales respectivos, cuando éstos incumplan con las normas establecidas en la Ley y el presente reglamento; debiendo notificar por escrito las mismas al Congreso del Estado, para los efectos correspondientes.

**ARTICULO 5.-** La asistencia de la Secretaría a que se refiere el artículo 41 de la ley, consistirá en el apoyo técnico a los Ayuntamientos o Concejo Municipal, siempre que dicha autoridad lo requiera o previo acuerdo o convenio respectivo, sin menoscabo del principio de autonomía de los municipios previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## **CAPITULO II DE LOS COMITÉS MUNICIPALES DE PLANEACION DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.**

**ARTICULO 6.-** En cada uno de los Municipios, se establecerá un Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el que estará integrado de la siguiente forma:

- I. Un Presidente, que lo será el Presidente Municipal;
- II. Un Secretario, que lo será el C. Regidor del Ayuntamiento encargado de la Comisión de Obras Públicas;
- III. Un Secretario Técnico, que será el Director de Obras, Asentamientos y Servicios Municipales, en su caso el encargado del Departamento de Planeación, Obras Públicas o Desarrollo Urbano del Municipio;
- IV. Un Tesorero, que será el Tesorero Municipal o Director de Finanzas; y
- V. Los vocales que serán los representantes de los grupos sociales que integran la Comunidad, a través de organismos legalmente constituidos

**ARTÍCULO 7.-** Los grupos sociales a que se refiere la fracción V del artículo anterior, serán aquellos cuya filiación u objetivos obedezcan a la clasificación siguiente u otros similares, según la particular circunstancia de cada Municipio, a saber:

- I. Industriales;
- II. Comerciantes;
- III. Ganaderos;
- IV. Organizaciones de Profesionistas;
- V. Agricultores;
- VI. Transportistas;
- VII. Juntas de Vecinos;
- VIII. Deportivos;
- IX. Instituciones educativas de nivel superior;
- X. Culturales y de Servicios Sociales;

**ARTÍCULO 8.-** Para la integración de cada Comité se atenderá el siguiente procedimiento:

- I. El Ayuntamiento o Concejo Municipal en Sesión de Cabildo autorizará la expedición de una Convocatoria;
- II. La Convocatoria contendrá el orden del día y las bases de integración del Comité, que será fijada en los sitios públicos de costumbre, dándosele difusión a través de los medios de comunicación existente en la Municipalidad, con un término no menor de tres días a la fecha de su celebración; y
- III. De la Sesión de Constitución se levantará el acta respectiva, la cual será suscrita por los miembros que integren el Comité.

**ARTÍCULO 9.-** Cada grupo social tiene derecho a nombrar un representante propietario y un suplente, cuyos cargos desempeñarán honoríficamente.

**ARTÍCULO 10.-** Los grupos sociales de nueva creación o los ya existentes, que tengan interés en participar como integrantes del Comité, deberán solicitarlo por escrito a éste, para que se resuelva sobre la procedencia de la solicitud.

**ARTÍCULO 11.-** Cada Comité realizará la consulta pública de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y otros que incidan sobre la planeación de la localidad.

**ARTÍCULO 12.-** Los Ayuntamientos o Concejos Municipales, en la medida de sus posibilidades, considerarán en su presupuesto de egresos anual, la aportación necesaria para el buen funcionamiento de sus Comités.

**ARTÍCULO 13.-** Son atribuciones de los Comités Municipales:

- I. Coadyuvar en la formulación, modificación y ampliación de los Programas Municipales que señala la Ley de la materia;
- II. Promover la colaboración de Instituciones de Enseñanza Superior y Similares en la Planeación del Desarrollo Municipal;
- III. Atender los planteamientos y alternativas de desarrollo en el ámbito de la planeación territorial y urbana de la municipalidad;

- IV. Solicitar al grupo respectivo, la designación de nuevo representante cuando el nombrado acumule injustificadamente tres faltas consecutivas a las asambleas y juntas de trabajo; y
- V. Las demás que le señalen otras disposiciones legales.

**ARTÍCULO 14.-** Son atribuciones y obligaciones del presidente del Comité:

- I. Programar por conducto del Secretario, las Sesiones Ordinarias, convocar a Sesiones Extraordinarias, así como formular el orden del día correspondiente;
- II. Presidir las Sesiones;
- III. Dirigir y encauzar las discusiones en las Sesiones; y someter los asuntos a votación;
- IV. Autorizar conjuntamente con el Secretario las Actas de las Sesiones;
- V. Firmar los acuerdos que apruebe el Comité;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por el Comité;
- VII. Remitir a la Comisión de Obras y Asentamientos Humanos del Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, sus opiniones y demás documentos que afecten la planeación del Desarrollo Municipal;
- VIII. Conocer y resolver todos los asuntos de orden interno del Comité y de su oficina;
- IX. Informar periódicamente al ayuntamiento sobre las actividades realizadas;
- X. Proponer al Comité la discusión y análisis de aspectos relacionados con los procesos del Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano del Municipio; y
- XI. En general, todas aquellas actividades relacionadas con su encargo.

**ARTÍCULO 15.-** Son facultades y obligaciones del Secretario;

- I. Convocar, cuando menos con cinco días de anticipación, a las sesiones ordinarias, y por instrucciones del residente o de la mayoría, a las sesiones extraordinarias del Comité, así como dar a conocer a cada uno de los miembros la orden del día;
- II. Firmar, junto con el presidente las actas de sesiones del Comité;
- III. Dar cuentas en las sesiones de la correspondencia recibida y anotar el trámite o resolución respectiva;
- IV. Comunicar los acuerdos que se tomen y firmar la correspondencia en trámite;
- V. Expedir las certificaciones o copias certificadas de los documentos y acuerdos del Comité, cuando proceda; y
- VI. Asistir puntualmente a todas las sesiones ordinarias y extraordinarias del Comité.

**ARTÍCULO 16.-** Son facultades y obligaciones del Tesorero;

- I. Administrar los bienes y recursos del Comité conforme a lo que éste determine;

- II. Asistir a todas las sesiones del Comité; y
- III. Formular el presupuesto de los gastos que anualmente origine el Comité.

**ARTÍCULO 17.-** Son facultades y Obligaciones del Secretario Técnico;

- I. Ser el asesor principal del Comité en materia de planeación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano Municipal;
- II. Sustituir al presidente del Comité en sus ausencias; y
- III. Asistir a todas las sesiones del Comité.

**ARTÍCULO 18.-** Son facultades y obligaciones de los Representantes:

- I. Participar en las sesiones y trabajo del Comité, emitiendo opiniones y expresando el interés de los grupos por ellos representados, con relación a la problemática social y sustentable del ordenamiento territorial y del Desarrollo Urbano;
- II. Emitir sus votos en los acuerdos sujetos a ese régimen de aprobación;
- III. Solicitar, cuando lo estime conveniente, que el Comité se constituya en las zonas donde residen o tengan interés los grupos a los que representan; y
- IV. Colaborar ampliamente con el comité ejecutando las tareas que se les hayan encomendado; y
- V. Asistir a las Sesiones y Trabajo del Comité

**ARTÍCULO 19.-** Cada Comité celebrará Sesiones Ordinarias y Extraordinarias; las Ordinarias se celebrarán una cada dos meses, y las Extraordinarias cuando lo considere conveniente el Presidente, o a petición escrita de la mayoría de los miembros. Ambos tipos de asamblea sólo se desarrollarán cuando exista el Quórum determinado en el artículo siguiente.

**ARTÍCULO 20.-** Las sesiones del Comité se llevarán a efecto en el Ayuntamiento, salvo acuerdo general para que se celebren en otro recinto público. Para que se consideren legalmente reunidos, deberán estar presentes más de la mitad de los integrantes del Comité, tratándose de reuniones ordinarias; si fueren extraordinarias, el Quórum se formará con la asistencia de la tercera parte de los integrantes del Comité. Las decisiones se tomarán por mayoría. En caso de no asistir el Quórum mencionado, se citará de nuevo, llevándose a efecto la sesión con los asistentes.

**ARTÍCULO 21.-** En caso de que un representante Propietario no pudiera asistir a alguna sesión, en su lugar asistirá el suplente. Cuando el representante propietario acumule tres faltas consecutivas, será dado de baja y su lugar será ocupado en definitiva por el suplente. El Comité comunicará tal hecho al grupo social representando por el saliente para que nombre un nuevo suplente.

**ARTÍCULO 22.-** Todos los integrantes del Comité tienen derecho a voz en las sesiones y el Presidente tiene, además voto de calidad en caso de empate. Los integrantes tienen derecho a hacerse acompañar de asesores, los cuales tendrán únicamente derecho a voz.

**ARTÍCULO 23.-** El Presidente del Comité es la persona encargada de ejecutar las resoluciones adoptadas en las sesiones, y podrá delegar estas atribuciones en la persona del Secretario Técnico.

### **CAPÍTULO III DEL CONSEJO MULTIDISCIPLINARIO ESTATAL PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL Y URBANO.**

**ARTÍCULO 24.-** En lo relativo al Consejo Multidisciplinario Estatal para el Desarrollo Territorial y.

Urbano, éste quedará integrado y tendrá las atribuciones que la Ley le otorga

**ARTÍCULO 25.-** Cada comisionado o representante propietario designará un suplente que lo sustituya en sus faltas temporales. El Secretario Técnico suplirá las faltas del Presidente.

**ARTÍCULO 26.-** El Consejo Multidisciplinario Estatal para el Desarrollo Territorial y Urbano sustentable, sesionará de manera ordinaria tres veces por año; y de manera extraordinaria cuantas veces la convoque su Presidente. Ambos tipos de asamblea solo se llevarán a cabo cuando exista el quórum correspondiente, normando sus actividades, organización y funcionamiento de conformidad con el Reglamento Interior que para el efecto apruebe.

**ARTÍCULO 27.-** Las sesiones del Consejo se llevarán a efecto en su domicilio, salvo acuerdo general para que se celebren en otro recinto público. Para que se consideren legalmente reunidos, deberán estar presentes más de la mitad de los integrantes del Consejo, tratándose de reuniones ordinarias; si fueren extraordinarias, el Quórum se formará con la asistencia de la tercera parte de los integrantes del Consejo. Las decisiones se tomarán por mayoría. En caso de no asistir el Quórum mencionado, se citará de nuevo, llevándose a efecto la sesión con los asistentes.

**ARTÍCULO 28.-** Si un Representante Propietario no pudiera asistir a alguna sesión, en su lugar asistirá el Suplente. Cuando el Representante Propietario acumule tres faltas consecutivas, será dado de baja y su lugar será ocupado en definitiva por el Suplente. El Consejo comunicará tal hecho al grupo social representado por el saliente para que nombre un nuevo Suplente.

**ARTÍCULO 29.-** Todos los integrantes del Consejo tienen derecho a voz y voto en las sesiones y el Presidente tiene, además voto de calidad en caso de empate. Los integrantes tienen derecho a hacerse acompañar de Asesores, los cuales tendrán únicamente derecho a voz.

**ARTÍCULO 30. -** El Presidente del Consejo es la persona encargada de ejecutar las resoluciones adoptadas en las sesiones, y podrá delegar estas atribuciones en la persona del Secretario Técnico.

**ARTÍCULO 31.-** Son atribuciones y obligaciones del Presidente del Consejo:

- I. Programar por conducto del Secretario Técnico, las Sesiones Ordinarias, convocar a Sesiones Extraordinarias, así como formular el orden del día correspondiente;
- II. Presidir las Sesiones;
- III. Dirigir y encauzar las discusiones en las Sesiones; y someter los asuntos a votación;
- IV. Autorizar conjuntamente con el Secretario Técnico las Actas de las Sesiones;
- V. Firmar los acuerdos que apruebe el Consejo;
- VI. Vigilar el cumplimiento de los acuerdos tomados por el Consejo;
- VII. Remitir a la Comisión de Obras y Asentamientos Humanos del Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, sus opiniones y demás documentos que afecten la planeación del Desarrollo Municipal;
- VIII. Conocer y resolver todos los asuntos de orden interno del Consejo y de su oficina;
- IX. Proponer al Consejo la discusión y análisis de aspectos relacionados con los procesos del Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano sustentable del Estado y en su caso del Municipio respectivo; y
- X. En general, todas las actividades relativas a su encargo.

**ARTÍCULO 32.-** Son facultades y obligaciones del Secretario Técnico:

- I. Ser el asesor del Consejo en materia de planeación del Desarrollo Estatal y Municipal de Ordenamiento Territorial y Urbano;
- II. Suplir al Presidente del Consejo en sus ausencias;
- III. Asistir a todas las Sesiones del Consejo;
- IV. Programar las sesiones ordinarias; convocar a sesiones extraordinarias; formular el orden del día correspondiente, previa instrucción que reciba del Presidente;
- V. Autorizar conjuntamente con el Presidente las actas de las sesiones; y,
- VI. Las demás que le instruya el Presidente del Consejo.

**ARTÍCULO 33.-** Son facultades y obligaciones de los Representantes:

- I. Participar en las Sesiones y trabajo del Consejo, emitiendo opiniones y expresando el sentir e interés de los grupos por ellos representados, con relación a la temática del Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano en el Estado o en los municipios;
- II. Emitir sus votos en los acuerdos sujetos a su aprobación; y
- III. Solicitar, cuando lo estimen conveniente, que el Consejo se constituya en las zonas de interés.

#### **CAPÍTULO IV DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.**

**ARTÍCULO 34.-** Los programas de desarrollo urbano materia del presente capítulo deberán asegurar su congruencia y uniformidad metodológica, para efectos de facilitar su ejecución técnica, administrativa y jurídica, mediante los siguientes elementos generales no limitativos:

- I. **Introducción:** La denominación, antecedentes y ámbito espacial de aplicación;
- II. **Diagnóstico:** En el que se analizará la situación actual y las tendencias del área o sector del desarrollo urbano en los siguientes aspectos:
  - a) La aptitud del suelo, en relación a las actividades económicas que afecten el Desarrollo Urbano.
  - b) El desarrollo social y económico de las comunidades;
  - c) La distribución territorial de las actividades económicas y de la población, así como el patrón de crecimiento; y
  - d) El equipamiento urbano y los servicios públicos.
- III. **Objetivos:** En los que se contemplarán, los propósitos o finalidades que se pretenden alcanzar con la ejecución del programa respectivo;
- IV. **Proyectos estratégicos:** En los que se establecerán los lineamientos y políticas del programa y las alternativas para la ejecución del mismo a efectos de orientar:
  - a) La conformación, consolidación y ordenamiento del Sistema Estatal de Centros de Población, estableciendo las relaciones entre los mismos y sus funciones;

- b) La fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
  - c) La protección, control, conservación de la biodiversidad de los ecosistemas;
  - d) Ordenar la distribución de la población y sus actividades en el territorio estatal; y
  - e) Zonificar el territorio estatal para la aplicación de las políticas urbanas y ambientales a que se refieren los incisos c) y d) de esta fracción;
- V. **Metas:** En las que se precisarán las acciones, obras o servicios, de acuerdo con los objetivos planteados en el corto, mediano y largo plazo;
- VI. **Acciones de inversión:** En las que se contendrán las prioridades del gasto público y privado;
- VII. **Bases financiero-programáticas:** En las que se preverán los recursos disponibles para alcanzar los lineamientos programáticos;
- VIII. Las acciones para garantizar el Ordenamiento Ecológico, el Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano de los centros de población;
- IX. **Corresponsabilidad sectorial:** Determinará las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución;
- X. El instrumento de concertación entre los sectores público, privado y social, será el Comité Municipal de Desarrollo Urbano.
- XI. **Instrumentos de política:** contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;
- XII. **Estructura de organización y coordinación:** para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización y modificación del programa;
- XIII. **La identificación** de los centros de población que se clasifiquen como estratégicos, en función del impacto regional en cuanto a desarrollo de actividades productivas, equipamiento e infraestructura urbana y distribución de la población;
- a) La preservación y protección ambiental;
  - b) Del patrimonio histórico;
  - c) Artístico;
  - e) Arquitectónico y cultural;
  - f) Los monumentos;
  - g) Zonas e inmuebles de valor arquitectónico;
  - h) Arqueológico;
  - i) Paleontológico;
  - j) Histórico;
  - k) Cultural;
  - l) Típico,
  - f) Artístico o de belleza natural que no tenga declaratoria expedida por el Gobierno Federal.
- XIV. Las acciones para la constitución de reservas territoriales, la identificación de predios correspondientes y sus propietarios en su caso, independientemente del régimen al que pertenezca, que se encuentren comprendidos en las áreas de reserva;
- XV. Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en la materia;

- XVI. La definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para los mismos efectos;
- XVII. La manifestación expresa de su obligatoriedad general, así como su jerarquía con respecto a los demás programas materia de la presente Ley; y
- XVIII. **Anexo gráfico:** Que exprese en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa y la ubicación geográfica de los proyectos y acciones.

**ARTÍCULO 35.-** Los Programas, podrán ser propuestos, mediante la presentación de anteproyectos ante el Ejecutivo del Estado por:

- I. Las Comisiones de Conurbación;
- II. Las Instituciones de Educación Superior establecidas en el Estado;
- III. Los Colegios de Profesionistas vinculados con la construcción, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la protección al ambiente y el equilibrio ecológico en la Entidad;
- IV. Las diversas dependencias Federales, Estatales y Municipales competentes en el Estado; y
- V. Los particulares.

### **SECCIÓN PRIMERA PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.**

**ARTÍCULO 36.-** Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, deberán formularse conforme a la metodología oficial y a los términos de referencia que al efecto emita la Secretaría, e involucrarán los siguientes componentes y subcomponentes:

**I. Componentes:**

- a) Ambiental
- b) Social
- c) Económico
- d) Político-Administrativo

**II. Subcomponentes:**

- a) Medio físico natural;
- b) Medio físico artificial;
- c) Dinámica demográfica;
- d) Dinámica económica;
- e) Administración del Desarrollo Urbano

**ARTÍCULO 37.-** La metodología oficial a que se refiere el artículo anterior será la emitida por la Secretaría de Desarrollo Social, que es la dependencia normativa del gobierno federal, la cual considera para la formulación de planes y programas los siguientes niveles de formulación:

- I. **Nivel Normativo.-** El nivel de antecedentes, precisa la delimitación física del área del estudio, la normatividad vigente que regula el ordenamiento de los asentamientos humanos en el territorio y las condiciones de planeación que inciden en la formulación de estrategias de desarrollo urbano al corto, mediano y largo plazo.

- II. **Nivel Estratégico.** El nivel normativo contiene la difusión de normas y criterios de desarrollo urbano a través de la definición de la imagen objetivo, de las políticas de desarrollo urbano y el horizonte de planeación urbana dinámico basado en los fenómenos sociales y físicos que obligan a realizar ajustes periódicos.
- III. **Nivel Programático.** El nivel programático considera las acciones, obras y proyectos prioritarios así como su corresponsabilidad sectorial tendientes a mejorar la calidad de vida de la población por atender en los rubros de suelo urbano, vialidades, vivienda, infraestructura, equipamiento urbano, medio ambiente, seguridad urbana, riesgos y vulnerabilidad e imagen urbana.
- IV. **Nivel Instrumental.** El nivel instrumental define los instrumentos que orientarán y permitirán la operatividad y puesta en marcha de los programas de desarrollo urbano, son los instrumentos necesarios para la operación administrativa del desarrollo urbano; son instrumentos de cohesión y de participación social.

## **SECCIÓN SEGUNDA PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO.**

**ARTICULO 38.-** La realización de uno o varios de los objetivos previstos en los Programas de Desarrollo Urbano, Estatal, Municipal y de Centro de Población podrán ser contemplados en Programas Parciales; entendidos éstos como el estudio enfocado a desarrollar un área determinada de centro de población, y en el cual se establecerán acciones específicas para cada uno de los elementos que integran la estructura urbana.

**ARTICULO 39.-** Los Programas Parciales que excedan el ámbito Municipal, podrán ser propuestos, mediante la presentación de anteproyectos ante el Ejecutivo del Estado por:

- I. Las comisiones de Zonas Conurbadas;
- II. Las Instituciones de Educación Superior establecidas en la Entidad;
- III. Los Colegios de Profesionistas vinculados con la Construcción y el Desarrollo Urbano en la Entidad;
- IV. Las diversas dependencias estatales y federales involucradas en la materia;
- V. Los representantes de los grupos sociales que integran la comunidad; y
- VI. Los particulares.

**ARTÍCULO 40.-** Los anteproyectos propuestos deberán ser remitidos para que emitan sus opiniones a:

- I. El Ayuntamiento en cuya jurisdicción resulta comprendido; y las diversas Instituciones comprendidas en el artículo anterior siempre que algunos de estos anteproyectos tengan relación total o parcial con las funciones de dichas Instituciones. Las opiniones tendrán carácter consultivo.

**ARTÍCULO 41.-** Una vez recibida y evaluada la opinión de los consultados, se procederá a formular el proyecto del Programa Parcial debiendo contener su unidad metodológica lo señalado por este reglamento.

**ARTÍCULO 42.-** Aprobado el proyecto de Programa Parcial por el Ayuntamiento, se hará de él una publicación completa en el Periódico Oficial del Estado para que surta los efectos previstos en la Ley.

**ARTICULO 43.-** Una vez aprobados y publicados como lo establece la Ley, los Programas Parciales serán obligatorios para los particulares y autoridades, en los plazos que para el efecto señalen.

**ARTICULO 44.-** Al iniciar su vigencia los Programas Parciales, los Ayuntamientos o Concejo Municipal, solamente podrán expedir Licencias de Construcción, Fraccionamientos, ampliación a cualquier otra relacionada con los predios que resulten afectados, siempre que las solicitudes que se presenten estén formadas de conformidad con aquellos. Las que se expidan en contravención a lo anterior serán nulas de pleno derecho.

### **SECCIÓN TERCERA DECLARATORIAS**

**ARTICULO. 45.-** Corresponde a la Secretaría, y a los Ayuntamientos o Concejos Municipales, en sus respectivas jurisdicciones, de acuerdo a su competencia y en los términos de las leyes federales y estatales relativas, formular, aprobar y administrar, las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios.

**ARTICULO 46.-** La expedición de las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos del suelo deberán apegarse a las disposiciones que señala la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, con relación al Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, y a los Programas de Desarrollo Urbano previstos en la referida Ley.

**ARTICULO 47.-** Las declaratorias de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, deberán contener al menos:

- I. Disposiciones legales que fundamentan la competencia de la autoridad declarada;
- II. Las facultades específicas que ejerce;
- III. La acción urbana que intenta y los actos, procedimientos y efectos de derecho que ordenan;
- IV. La demarcación, características y condiciones del área o predio;
- V. Los usos o destinos permitidos, prohibidos o condicionados del área o predio;
- VI. Las limitaciones al derecho de propiedad;
- VII. El tiempo de su vigencia;
- VIII. Las razones de beneficio social que motivan la declaratoria;
- IX. La referencia al programa de desarrollo urbano del cual derivan;
- X. Las obligaciones y derechos a que estarán sujetos los propietarios o poseedores del área o predios respectivos; y
- XI. Los demás datos técnicos y jurídicos que apoyen y justifiquen la expedición de la declaratoria.

**ARTÍCULO 48.-** Las declaratorias de Provisiones, Reservas, Usos y Destinos del suelo contendrán, además de lo dispuesto en el artículo anterior, la descripción escrita y gráfica de lo siguiente:

- I. Las estrategias planteadas por el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y en los Programas de Desarrollo Urbano;
- II. El Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, respetando la clasificación de zonas y áreas, su delimitación así como las densidades poblacionales, componentes urbanos y las normas técnicas aplicables, además respetar las restricciones a las que estén sujetas.
- III. Se apegarán a la tipología arquitectónica y urbanística, así como a las constitutivas que

determinen los Programas de Desarrollo Urbano para los proyectos ejecutivos correspondientes.

**ARTÍCULO 49.-** El Gobierno del Estado y los Ayuntamientos o Concejos Municipales numerarán progresivamente las declaratorias que expidan, las cuales se publicarán en el Periódico Oficial íntegramente y en forma abreviada en uno de los diarios de mayor circulación en el Estado, y se inscribirán en el registro Público de la Propiedad y del Comercio, en un término no mayor de diez días hábiles, contados a partir de la fecha de su publicación oficial, y entrarán en vigor al día siguiente de su publicación.

**ARTÍCULO 50.-** Los documentos originales de las declaratorias quedarán en depósito de la entidad o la autoridad que la expidió la que procederá a su guarda y custodia, tomando para ello las medidas necesarias que garanticen su conservación y eviten su alteración, deterioro o destrucción.

**ARTÍCULO 51.-** Ningún área, predio, construcción, instalación o parte de la misma, podrá ser usada u ocupada, erigida o modificada si no se cumple con lo señalado en la declaratoria de Reservas, Provisiones, Usos y Destinos correspondientes, así como las disposiciones legales aplicables.

**ARTÍCULO 52.-** Los Ayuntamientos, o Concejos Municipales, en sus respectivas jurisdicciones otorgarán licencias de construcción, modificación y ocupación en los casos en que la solicitud se ajuste al contenido de las declaratorias de Reservas, Provisiones, Usos y Destinos correspondientes.

En las áreas de reserva territorial, sólo podrá urbanizarse hasta que se cumpla el término previsto y estén publicadas y registradas las declaratorias de Reservas, Provisiones, Usos y Destinos correspondientes y se haya otorgado además la licencia que corresponda conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

En tanto, sus propietarios tan sólo podrán utilizarlos en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento determinado en las declaratorias.

**ARTÍCULO 53.-** En las áreas de reserva territorial, sólo podrá urbanizarse hasta que se cumpla el término previsto y estén publicadas y registradas las declaratorias de Reservas, Provisiones, Usos y Destinos correspondientes y se haya otorgado además la licencia que corresponda conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

En tanto, sus propietarios tan sólo podrán utilizarlos en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento determinado en las declaratorias.

**ARTÍCULO 54.-** Cualquier modificación al aprovechamiento temporal en las reservas, provisiones, usos y destinos se requerirá la autorización de la autoridad que expidió la declaratoria.

El incumplimiento de esta disposición se sancionará administrativamente y, en su caso, motivará la solicitud de expropiación, en términos de la legislación aplicable.

**ARTÍCULO 55.-** Las declaratorias en el caso de reservas y provisiones mantendrán inalterables los Usos y Destinos, así como las normas técnicas que les sean aplicables durante los términos fijados en las propias declaratorias.

**ARTÍCULO 56.-** La definición y asignación de Usos y Destinos se basará en los estudios técnicos que se realicen bajo los siguientes puntos:

- I. Las estructuras, condiciones y procesos demográficos, sociales y económicos en relación a la ubicación territorial del asentamiento humano;
- II. Las condiciones físico-geográficas y los elementos de acondicionamiento del espacio, la infraestructura y el equipamiento urbano;

- III. La tenencia de la tierra y de las construcciones, así como de las disposiciones que las afecten;
- IV. Las características físicas y grado de eficiencia de la estructura vial, los sistemas de traslado a la población y los proyectos viables; y
- V. El comportamiento integral de la estructura urbana y de sus núcleos de actividad.

**ARTÍCULO 57.-** En las áreas clasificadas de los Centros de Población se asignarán los Usos y Destinos compatibles con sus características y los objetivos que se persigan, acorde a los programas correspondientes.

**ARTÍCULO 58.-** La clasificación de áreas para preservación y conservación ecológica y ambiental, se basará en las previsiones del Programa de Ordenamiento Ecológico y la Ley en la materia.

**ARTÍCULO 59.-** La procedencia de la reserva territorial en los Centros de Población será determinada por las autoridades competentes, quienes se basarán en los objetivos, políticas y estrategias definidas en los Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 60.-** La localización de la superficie territorial para la expansión urbana se basará en el conocimiento de las siguientes condiciones:

- I. El crecimiento demográfico previsto a corto, mediano y largo plazo;
- II. Las densidades de población;
- III. Suelos urbanizables;
- IV. Fuentes de abastecimiento de aguas suficientes;
- V. La mejor utilización de los componentes urbanos ya instalados;
- VI. Topográficas, que revelen la cuota máxima y las pendientes permisibles;
- VII. Geológicas, que revelen la capacidad de carga del suelo y la acción de sus componentes sobre los materiales de construcción;
- VIII. Hidrometeorológicas, que revelen el grado de vulnerabilidad de la zona a este tipo de fenómenos, así como las fuentes de abastecimiento hidráulico;
- IX. Las posibilidades y conveniencia de extender la mancha urbana existente;
- X. La situación de la tenencia de la tierra; y
- XI. La identificación de los elementos generadores de riesgos.
- XII. El resultado del análisis de las condiciones anteriores, respecto al Uso y Destinos, se emitirá un dictamen.

**ARTÍCULO 61.-** Como resultado del análisis de los supuestos previstos en los dos artículos precedentes, se emitirá un dictamen técnico con el cual se fundamentará la declaratoria para la procedencia de reserva territorial.

**ARTÍCULO 62.-** Las declaratorias podrán modificarse cuando se cumplan con los siguientes supuestos:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, o de Desarrollo Urbano del cual derivan se modifiquen, en los aspectos directamente relacionados con ellas;
- II. Exista una variación sustancial de las condiciones sociales y económicas o circunstancias que le dieron origen.

**ARTÍCULO 63.-** Las modificaciones a las declaratorias podrán llevarse a cabo en cualquier tiempo dentro de los plazos previstos en la Ley, por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, debiendo seguir el procedimiento previsto para los programas de Desarrollo Urbano.

## **CAPITULO V DE LA CONURBACIÓN.**

**ARTÍCULO 64.-** De conformidad con los artículos 80 y 81 de la Ley, el fenómeno de conurbación deberá de estar reconocida y expresado por la voluntad de los municipios involucrados. Esta voluntad deberá estar manifestada mediante una declaratoria de conurbación.

**ARTICULO. 65.-** Las declaratorias de conurbación, deberá contener al menos:

- I. Disposiciones legales que fundamentan la competencia de la autoridad declarada; las facultades específicas que ejerce, así como las razones de beneficio social que motivan la declaratoria;
- II. Los aspectos de congruencia con los Programas Estatales y Municipales de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano.
- III. La delimitación de la zona declarada en conurbación conforme al artículo 81 de la Ley.
- IV. Se señalarán los fines y objetivos de la declaratoria.
- V. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico, protección al medio ambiente, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada intraestatales.
- VI. La integración y organización de la comisión de conurbación respectiva;
- VII. Los lineamientos de coordinación reglamentaria para ejecutar los procedimientos administrativos y fiscales correspondientes a la zona conurbada;
- VIII. La corresponsabilidad de las acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reserva territorial, preservación y conservación del equilibrio ecológico;
- IX. La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento urbano, así como también la administración de servicios públicos en la zona conurbada;
- X. Las bases para la aportación común de recursos materiales, humanos y financieros necesarios para su operación;
- XI. Las demás acciones que para tal efecto Conviengan el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos o Concejo municipal involucrados; y
- XII. Los demás datos técnicos y jurídicos que apoyen y justifiquen la expedición de la declaratoria

**ARTÍCULO 66.** El convenio de conurbación, que se celebre con base a la declaratoria, contendrá:

- I. La localización, extensión y delimitación de la zona conurbada, las declaratorias de provisiones, reservas, usos, destinos de áreas y predios, así los mecanismos para su actualización;
- II. Los compromisos del Estado y los Municipios respectivos, para planear y regular conjunta y coordinadamente los centros de población conurbados, con base en un programa de ordenación de la zona conurbada intraestatales;
- III. La determinación de acciones e inversiones para la atención de requerimientos en materia de reservas territoriales, preservación y equilibrio ecológico, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos en la zona conurbada intraestatales;
- IV. La integración y organización de la comisión de conurbación respectiva;
- V. Los lineamientos de coordinación reglamentaria para ejecutar los procedimientos administrativos y fiscales correspondientes a la zona conurbada;
- VI. La corresponsabilidad de las acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de reserva territorial, preservación y conservación de equilibrio ecológico;
- VII. La programación, ejecución y operación de obras de infraestructura y equipamiento urbano, así como también la administración de servicios públicos en la zona conurbada;
- VIII. Las bases para la aportación común de recursos materiales, humanos y financieros necesarios para su operación; y
- IX. Las demás acciones que para tal efecto convengan el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos o Concejo municipal involucrados.

**ARTÍCULO 67.-** La declaratoria de conurbación y el convenio que se celebren con base en lo previsto en el artículo anterior, se publicará en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en el periódico de mayor circulación de la Entidad.

## **CAPITULO VI DE LA COMISIÓN DE CONURBACIÓN**

**ARTICULO 68.-** La Comisión de Conurbación es el organismo auxiliar de carácter técnico, que se constituye con motivo y para coordinar el fenómeno de conurbación previsto en la Ley.

La Comisión de Conurbación funcionará de conformidad a lo establecido en la Ley, a lo dispuesto en este capítulo, y en su Reglamento Interno.

**ARTÍCULO 69.-** La Comisión tendrá además de las previstas en el **artículo 85** de la Ley, las atribuciones siguientes:

- I. Elaborar, revisar, modificar y aprobar el Programa de Desarrollo Urbano de la zona conurbada.
- II. Levantar un inventario de aspectos naturales, sociales y económicos de la zona;
- III. Proponer programas de corto, mediano y largo plazo para el desarrollo urbano de la zona conurbada tendientes al mejoramiento de sus aspectos sociales, naturales y económicos.

**ARTÍCULO 70.-** La Comisión sesionará de manera ordinaria cuatro veces al año y de manera extraordinaria cuando el caso lo requiera.

## **CAPITULO VII DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 71.-** El Consejo de Colaboración Municipal será el órgano facultado para notificar a propietarios o poseedores a título de dueño para proponerles la acción urbanística a que se refiere el artículo 111 de la Ley, deberá efectuarse por escrito y personalmente al propietario o poseedor a título de dueño, de conformidad a las siguientes bases:

- I. En las Oficinas del Consejo de Colaboración Municipal, si comparece personalmente el propietario o poseedor a título de dueño, su representante legal o persona autorizada para recibirla;
- II. En el último domicilio que hubiere señalado el propietario o poseedor a título de dueño, ante el Consejo de Colaboración Municipal; y,
- III. En caso de que el propietario no sea localizado se agotarán los medios que para el caso señala el código de procedimientos civiles del Estado.

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS CUOTAS DE COLABORACIÓN Y SU RECAUDACIÓN PARA ACCIONES URBANÍSTICAS POR COLABORACIÓN**

**ARTÍCULO 72.-** Cada propietario o poseedor a título de dueño estará obligado a pagar por una sola vez por concepto de colaboración, el importe proporcional al tamaño de su inmueble, que se le adjudique del costo de las obras aprobadas por el Ayuntamiento o Concejo Municipal de su jurisdicción, conforme al procedimiento establecido en la Ley.

El Consejo de colaboración municipal propondrá al Ayuntamiento o Concejo Municipal la cantidad líquida que conforme a las bases que se establecen en la Ley, le corresponda pagar a cada colaborador. Así mismo determinará las otras aportaciones a que se comprometen a colaborar los propietarios.

**ARTÍCULO 73.-** Las cuotas que en los términos de la Ley corresponda cubrir a los particulares beneficiados con las obras por colaboración, tendrán el carácter de créditos fiscales y podrán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad como gravámenes reales sobre los inmuebles afectados.

### **SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE INCONFORMIDAD POR CUANTIFICACIÓN EN LAS CUOTAS PARA LAS ACCIONES URBANÍSTICAS POR COLABORACIÓN**

**ARTÍCULO 74.-** Si el colaborador no estuviere conforme con la cuantificación de la cuota a su cargo que el Consejo de Colaboración le determine, podrá en un término de quince días hábiles contados a partir de la notificación de la cuantificación, objetarlo por escrito ante el propio Consejo de Colaboración Municipal, debiendo expresar en su escrito las causas que fundan y motivan su objeción.

**ARTÍCULO 75.-** Una vez recibido el escrito de objeción por parte del Consejo de Colaboración, éste procederá a valorar las causas que como fundamentación y motivación haya manifestado el colaborador; debiendo el Consejo emitir nueva resolución en un plazo de no mayor de 15 días hábiles que comenzará a contar a partir de que se presente el escrito de objeción.

**ARTICULO 76.-** Si el colaborador no estuviere conforme con la nueva resolución que emita el Consejo de Colaboración Municipal, se estará a lo dispuesto por la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Tabasco.

**ARTÍCULO 77.-** El escrito de inconformidad que se presente ante el Consejo de Colaboración Municipal deberá estar firmado por el interesado o por quien esté legalmente autorizado para ello, a

menos que el promovente no sepa o no pueda firmar, caso en el que imprimirá su huella digital.

La representación de las personas físicas o jurídicas colectivas ante el Consejo de Colaboración Municipal se acreditará en los términos de la legislación civil del Estado de Tabasco. Los colaboradores o sus representantes podrán autorizar por escrito a personas que a su nombre reciban notificaciones.

**ARTÍCULO 78.-** Las objeciones que se formulen deberán reunir por lo menos los siguientes requisitos:

- I. Constar por escrito;
- II. Nombre, denominación o razón social y el domicilio real, o fiscal del colaborador;
- III. En su caso, el domicilio para oír notificaciones y el nombre de la persona autorizada para recibirla;
- IV. Señalamiento de las causas que fundan y motivan la objeción.

**ARTÍCULO 79.-** La objeción que no sea presentada en los términos señalados en los artículos precedentes, será desechada por el Consejo de Colaboración.

## **CAPITULO VIII LOS CONSEJOS DE COLABORACIÓN MUNICIPAL**

**ARTICULO 80.-** El consejo reunirá en sesión ordinaria cuatro veces al año como mínimo previa convocatoria con cinco días de anticipación. En casos urgentes, el Presidente girara instrucciones el secretario Técnico para que convoque a sesión extraordinaria en cualquier momento, siempre y cuando la convocatoria sea con dos días cuando menos de anticipación.

**ARTÍCULO 81.-** Se considerará que existe quórum cuando se presenten la mitad más uno de sus miembros. Sus resoluciones se tomarán por la mayoría de los presentes, en caso de empate el Presidente tendrá voto de calidad.

**ARTÍCULO 82.-** En las reuniones que lleve a cabo el Consejo de Colaboración, el Secretario Técnico levantará acta circunstanciada, misma que será firmada por el Presidente y por todos y cada uno de sus integrantes que se encuentren presentes

**ARTICULO 83.-** El Consejo de Colaboración Municipal para el cumplimiento de sus funciones podrá crear comisiones o grupos de trabajo.

## **CAPITULO IX DE LAS RESERVAS TERRITORIALES**

**ARTÍCULO 84.-** El programa de constitución de reservas territoriales conforme al . artículo 133 de la Ley deberá asegurar su congruencia y uniformidad metodología, conforme a los siguientes elementos generales:

- I. Introducción;
- II. Diagnostico;
- III. Objetivos;
- IV. Proyectos estratégicos;
- V. Metas;

- VI. Acciones de Inversión;
- VII. Bases financieros- programáticas;
- VIII. Las acciones para garantizar el ordenamiento ecológico, el Territorial de los Asentamientos Humanos y el Desarrollo Urbano del centro de población;
- IX. Corresponsabilidad sectorial;
- X. Criterios de concertación con los sectores publico, social y privado;
- XI. Instrumentos de política;
- XII. Estructura de organización y coordinación;
- XIII. La preservación y protección ambiental, del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, los monumentos, zonas e inmuebles de valor arquitectónico, arqueológico, paleontológico, histórico, cultural, típico, artístico o de belleza natural que no tenga declaratoria expedida por el Gobierno Federal;
- XIV. Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en la materia;
- XV. La definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos de orden económico para los mismos efectos;
- XVI. La congruencia del programa con los Programas estatal y municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable;
- XVII. La delimitación georeferenciada de la zona;
- XVIII. Las acciones e inversiones que se convengan para el desarrollo de la zona conurbada;
- XIX. La manifestación expresa de su obligatoriedad; y
- XX. Anexo gráfico

**ARTÍCULO 85.-** Elaborado el programa de constitución de reservas territoriales de conformidad al artículo anterior, se deberá cumplir el proceso indicado en el artículo 136 de la Ley.

## **CAPITULO X IMAGEN URBANA**

**ARTICULO 86.-** Para efectos de este reglamento se entenderá como imagen urbana lo siguiente:

- I. Elementos de configuración física. Lo conforman las edificaciones, la estructura vial, el mobiliario urbano, glorietas, esculturas urbanas.
- II. Elementos de configuración natural. Como parques, jardines, cuerpos de agua, áreas arboladas.

**ARTÍCULO 87.-** Los elementos de configuración física tendrán los siguientes lineamientos:

- I. Los Ayuntamientos o Concejos Municipales vigilarán la construcción o mantenimiento de cada uno previendo que su ejecución mejoren la imagen urbana.
- II. Que las nuevas construcciones o edificaciones consideren valores de la arquitectura como:

volumen, proporción, escala, estilo, color, texturas, carácter.

- III. Que los efectos de desgaste o deterioro en obras e instalaciones de la imagen urbana de una localidad existentes podrán ser restaurados o rehabilitados en coparticipación sociedad autoridad.
- IV. Cualquier edificación en abandono que deteriore la imagen urbana de un área, o el propietario manifieste insolvencia para realizar el rescate del mismo, la autoridad analizará la factibilidad de realizar las obras necesarias y cargar dichos costos a la cuenta catastral del inmueble.
- V. Que los elementos de configuración física de un área deben inventariarse o catalogarse, por la autoridad responsable, según su jerarquía como iconos, hitos, etc.
- VI. Que la autoridad local, deberá asesorarse con la participación de profesionales del urbanismo y la arquitectura para nuevos proyectos, rescates urbanos o cualquier acción tendente a la mejora de imagen urbana o su conservación.
- VII. Toda acción, obra, instalación o edificación que afecte la perspectiva, visibilidad, o está en detrimento a la imagen urbana, la autoridad correspondiente podrá solicitar la modificación, retiro o sustitución según sea el caso.
- VIII. Para el caso de espectaculares, anuncios electrónicos o pantallas luminosas o similares no serán recomendables en avenidas o vialidades de alto tránsito. En todos los casos serán sujetos al visto bueno de la Secretaría.

**ARTÍCULO 88.-** Los elementos de configuración natural tendrán los siguientes lineamientos:

- I. Quedarán sujetos a inventarios o procedimientos de catalogación.
- II. Quedan sujetos a políticas de conservación o a criterio de la autoridad competente.
- III. Se promoverá su aumento, desarrollo e inserción al crecimiento de la mancha urbana.
- IV. El desarrollo urbano se adecuará a la existencia, condiciones y características físicas de estos elementos.

## **CAPITULO XI DE LAS OBRAS O ACTIVIDADES QUE REQUIEREN DICTAMEN DE IMPACTO URBANO.**

**ARTÍCULO 89.-** El dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones positivas o negativas causadas al entorno urbano por alguna obra pública o privada, con el fin de establecer las medidas de sostenibilidad en caso positivo; de prevención, mitigación y compensación para los efectos negativos.

**ARTÍCULO 90.-** Se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorizaciones de:

- a) Fraccionamientos o conjuntos habitacionales.
- b) Usos habitacionales de mas de 10,000 metros cuadrados de construcción.
- c) Usos mixtos de mas 5000 metros cuadrados de construcción.
- d) Equipamiento Urbano de mas 5000 metros cuadrados de construcción,
- e) Estaciones de Servicios de Combustible para carburación, como diesel, gas LP, gas natural; para el consumo publico o domestico.

- f) Panteones o servicios funerarios;
- g) Parques Industriales
- h) Las acciones contenidas en Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 91.-** Los promoventes de las obras o proyectos deben presentar un informe preliminar ante la Secretaría, para que ésta en un plazo de siete días hábiles defina el tipo de estudio a que estará sujeto, o en su caso, por las características del proyecto emita dictamen de que no requiere de Estudio de Impacto Urbano. El informe preliminar debe contener:

- I. Constancia de uso del suelo,
- II. Alineamiento y número oficial emitido por el Ayuntamiento o Concejo Municipal;
- III. Memoria descriptiva de acuerdo a la metodología que será proporcionada por la Secretaría; y
- IV. Planos arquitectónicos, además de cubrir los requisitos que señalen los Lineamientos Técnicos correspondientes.

La Secretaría en todo momento podrá realizar visitas de verificación al predio sujeto de la solicitud, con el fin de constatar la información ingresada.

**ARTÍCULO 92.-** La Secretaría elaborará los formatos y Lineamientos Técnicos en los que se detalle el contenido mínimo, de acuerdo al tipo de estudio de que se trate.

#### **SECCIÓN PRIMERA DEL PROCEDIMIENTO DE REVISIÓN Y VALIDACIÓN**

**ARTÍCULO 93.-** Como parte del proceso de revisión y validación de los dictámenes de impacto urbano y cuando el asunto lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna dependencia o entidad normativa en la materia.

**ARTÍCULO 94.-** Al día siguiente de haber ingresado la solicitud de dictamen de estudio de impacto urbano y durante todo el tiempo del procedimiento de revisión y validación, el promovente debe instalar un letrero visible desde la vía pública a una distancia no mayor a 20 metros, previa autorización de la Secretaría, que señale las características del proyecto en revisión evaluación.

Cualquier modificación posterior a la validación por parte de la Secretaria de los dictámenes de impacto urbano dejará sin efecto el dictamen previamente emitido y el promovente reiniciará un nuevo trámite.

#### **SECCIÓN SEGUNDA DE LA EMISIÓN DEL DICTAMEN DE IMPACTO URBANO**

**ARTÍCULO 95.-** Para la emisión del dictamen, la Secretaría debe considerar:

- I. La información contenida en el estudio de impacto urbano, complementos y anexos presentados, la ingresada por el solicitante, la resultante de la visita de verificación;
- II. Los Programas de Desarrollo Urbano;
- III. Reglamentos, Normas técnicas y lineamientos;
- IV. Las autorizaciones y licencias emitidas;

- V. Las opiniones emitidas por las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Delegaciones, Entidades o Unidades Administrativas en su caso; y
- VI. La opinión vecinal que se integró en la consulta pública de los respectivos instrumentos de planeación urbana.

**ARTÍCULO 96.-** La Secretaría determinará en la emisión del dictamen:

- I. La procedencia de la inserción de una obra o proyecto en el entorno urbano, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación o compensación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar.
- II. La improcedencia de la inserción de una obra o proyecto en su entorno urbano considerando que:
  - a) Los efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o a la estructura urbana;
  - b) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones; y
  - c) Existe falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores.
- III. Los efectos no puedan ser .minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o a la estructura urbana;
- IV. El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones; y
- V. Existe falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores.

**ARTÍCULO 97.-** El dictamen tendrá una vigencia de un año. y el mismo podrá ser prorrogado por la Secretaría hasta conclusión de la obra. El promovente o desarrollador debe solicitar su prórroga por escrito a la Secretaría, dentro de los 15 días hábiles, previos a la conclusión de la vigencia del dictamen justificando las causas que motivan su petición.

**ARTICULO 98. -** Los estudios de impacto urbano podrán ser avalados por un director responsable de obra o corresponsable según los casos que señale los reglamentos de construcción.

**ARTÍCULO 99.-** Los estudios de impacto urbano podrán ser formulados o suscritos por:

- I. Los promoventes de las obras
- II. Los directores responsables de obra
- III. Corresponsables de obra.

**ARTÍCULO 100.-** Los estudios de impacto urbano deberán observar lo establecido en la ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio, éste Reglamento, los Programas de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano vigentes en el Estado y demás disposiciones aplicables. Los que suscriban los estudios de impacto urbano serán responsables de la veracidad de la información contenida en los estudios en que otorguen su responsiva.

## **CAPITULO XII ESTRUCTURA VIAL**

**ARTÍCULO 101.-** Para los efectos de la Ley y de este Reglamento las definiciones y conceptos de Carretera, Autopista y Libramiento, en su manejo y operación deberán remitirse a lo dispuesto por las leyes federales.

Las Autoridades Estatales y Municipales en el campo de su competencia estarán obligados a elaborar y dar seguimiento al Plan Sectorial de Vialidad, con el objetivo de determinar las proyecciones de las vialidades en las áreas indicadas para el crecimiento y de reserva de los asentamientos, a fin de prever y organizar lo correspondiente a la aplicación de las restricciones y previsiones para las Obras de Infraestructura correspondientes.

Para el caso de nuevos desarrollos, es necesario sin distinción del uso que se proporcione y prevea la continuidad de vialidades, en función al contexto urbano existente y futuro, sin objeción a la superficie que pretenda desarrollar, con el objetivo de dar liga y continuidad vial.

En el caso de Vialidades existentes que por efectos del crecimiento se conviertan en ejes y vialidades Colectoras, el Municipio deberá prever, gestionar y adquirir el área de restricción, como acción de utilidad pública, con el objetivo de evitar el desarrollo de grandes áreas urbanizadas sin vías que las estructuren y articulen.

La ubicación de Paradas de Transporte Colectivo, así como de Playas de Estacionamiento, deberán ser autorizadas por la autoridad .Municipal competente previendo lo siguiente:

- I. No se podrán localizar paradas de Transporte colectivo en las esquinas de las manzanas, o frente a edificios públicos que propicien concentración de población.
- II. Estas deberán ser analizadas de acuerdo a los fundamentos técnicos vigentes.

Todas las vialidades deberán integrar en su construcción las indicaciones para el ágil y seguro desplazamiento de personas con capacidades diferentes.

**I. Vía Principal:** Son las vías primarias que en su trayectoria dentro del área urbana, estructuran el crecimiento de la ciudad y articulan las diferentes zonas de la misma. Se caracterizan por desarrollar dos ámbitos de circulación: el primero para tránsito de paso o Interregional y de alta velocidad; y el segundo para la integración del tránsito local y circulación de baja velocidad.

Su estructura física deberá contener:

- a. Accesos controlados, mediante carriles de incorporación o disincorporación, de aceleración y desaceleración.
- b. Banda separadora de sentidos de 3 a 4 mts. de ancho, forestada.
- c. Mínimo 3 carriles por sentido por cada uno de los ámbitos antes mencionados, con las dimensiones y características para alta velocidad, así como los carriles de aceleración, desaceleración y entrecruzamientos de acuerdo a las normas vigentes y a los estudios de atoras correspondientes.
- d. Calles laterales para la incorporación protegida del tránsito local y/o de menor velocidad proveniente de las vías colectoras y subcolectoras. En ningún caso las vías locales o subcolectoras podrán desembocar en ámbito de alta velocidad y sin el carril antes mencionado.
- e. Se deberá prever y construir los elementos urbanos necesarios para el cruce del flujo peatonal mediante puentes elevados, bandas' a nivel, etc.; propiciando las condiciones

mas ventajosas para los peatones.

- f. Las autoridades competentes deberán determinar en el plan sectorial correspondiente la proyección de estas vialidades así como la afectación que se deberá indicar como restricción en 30 mts. en ambos lados del eje, a fin de contar con el área requerida para conformar su sección.
- g. Identificación de zonas de restricción para futuros aprovechamientos.
- h. Las banquetas serán definidas por los aforos peatonales previstos.

**II. Vías Colectoras:** Son las que enlazan zonas de actividad Económica y Servicios con los Usos Habitacionales; y deberán atender los requerimientos derivados del incremento de tránsito en relación al Uso predominante de los lotes y edificaciones a los que den acceso.

Para el caso de zonas con usos Comerciales:

- a) Zonas de nueva creación, se deberá indicar banquetas de 3.00 mts mínimo, con área ajardinada adicional de 2.00 mts, así como las áreas para cajones y playas de estacionamiento y paradas de transporte público. En ningún momento se construirán playas de estacionamiento sobre el área de banquetas que ocasionen la disminución de la banqueta a menos de 3.00 mts.
- b) En zonas existentes, se deberá indicar en forma obligada la construcción de estacionamientos interiores al predio (perimetrales al edificio, en primeras" plantas o estructuras adosadas), en ningún momento se podrá modificar la configuración de las banquetas existentes para construir playas de estacionamiento para centros comerciales o de servicios que interrumpan la circulación continua y protegida de los transeúntes.

Su estructura física deberá contener:

- a. Accesos controlados mediante carriles de incorporación y desincorporación, de aceleración y desaceleración.
- b. Mínimo 3 carriles por sentido con las dimensiones y características para alta y baja velocidad, así como los carriles de estacionamiento. Ambos sentidos deberán estar separados preferentemente por camellón jardinado de 2.50 mts.
- c. En el caso de que, en estas vías desemboquen otras calles, colectoras o subcolectoras con aforos importantes se deberán construir calles laterales, curvas y/o carriles para la incorporación protegida del tránsito.
- d. Se deberá prever y construir los elementos urbanos necesarios para el cruce del "flujo peatonal mediante puentes elevados, bandas a nivel, etc.; propiciando las condiciones más ventajosas para los peatones.
- e. Las autoridades competentes deberán determinar en el plan sectorial correspondiente la proyección de estas vialidades en las áreas de crecimiento de la ciudad, así como la afectación que se deberá indicar como restricción en 30 mts. en ambos lados del eje. A fin de contar con el área requerida para conformar su sección.
- f. La identificación de zonas de restricción para futuros aprovechamientos.

**III. Vía sub-colectora:** Son las que reúnen el tráfico de las zonas residenciales, industriales y comerciales y lo conducen hacia las vías colectoras y vías principales.

Su estructura física deberá contener:

- a. Mínimo 2 carriles por sentido, así como carril de estacionamiento en ambos sentidos, deberán estar separados preferentemente por camellón jardinado de 2.50 mts de ancho.
- b. En el caso de que, en estas vías desemboquen otras calles subcolectoras con aforos importantes se deberá prever la incorporación protegida del tránsito.
- c. Se deberá prever y construir los elementos urbanos necesarios para el cruce del flujo peatonal mediante bandas a nivel. etc.; propiciando las condiciones más ventajosas para los peatones.
- d. Las banquetas deberán tener una sección en función a los aforos peatonales indicados, teniendo una sección mínima de 2.00 mts e integrando una área jardinada de 1.00 Mts

**III. Vías locales:** Sirven de acceso a lotes y solares. Los recorridos del tránsito son cortos y los volúmenes bajos. Deberá evitarse el tránsito de paso por estas calles, ya que de otra manera se desmerita su función. Estas vías contarán con un carril de circulación y dos para estacionamiento.

- a) Locales Tipo A: Deberán tener una sección mínima de 10.00 mts. para aquellas manzanas que contengan un máximo de 40 viviendas, sin embargo deberá analizarse y prever su incremento de sección para aquellas vías que en función. del diseño urbanístico se prevea un mayor volumen de vehículos, por referir ventajas por localización y alternativa en la movilidad urbana local.
- b) Exista una densidad mayor de 40 viviendas por manzana
- c) Locales Tipo "B" o de Servicio: Corresponden a las vialidades que no dan acceso a lotes y edificaciones, y que se requieren para articular circulaciones como retorno en manzanas cerradas, realizar maniobras para pequeños volúmenes de usuarios y/o cerrar circuitos de infraestructuras. Estas vialidades podrán tener una sección mínima de 9.00 mts, considerando siempre un arroyo mínimo de 5 mts.

**V. Vías Peatonales:** Tienen como función el permitir el desplazamiento libre y autónomo de las personas, dando acceso directo a las propiedades colindantes, a espacios abiertos públicos, a sitios de concentración de personas, a estacionamiento; pueden ser exclusivas de una zona de interés histórico, turístico o de recreo.

Tendrán una configuración y dimensiones según su uso y volumen de concurrencia de usuarios Para Uso Habitacional.

- a) En ningún caso se podrán proponer como acceso único y principal en zonas de vivienda. unifamiliar si no tienen una sección mínima de 12 mts. que integre por carril para acceso de servicios y emergencias pavimentado con piedra o adopasto, y con elementos. reductores de velocidad y que definan la trayectoria de los mencionados vehículos a fin de restringir su paso y evitar riesgo para los peatones.
- b) Se podrán promover como acceso complementario con sección de 5 mts mínimo cuando sean integradas a áreas comunes, desarrolladas conjuntamente con estacionamientos colectivos como acceso principal.

Cuando estos espacios funcionen como elementos integradores para usos Comerciales o de equipamientos en Plazas o Zonas como Centros Históricos, Complejos de Salud, Educativos, deberán ser proyectados de acuerdo al aforo de la concurrencia prevista, tomando como base una sección mínima de 5 mts, y nunca podrán tener una longitud mayor de 100 mts. de distancia a estacionamiento colectivo, o área definida para parada de transporte urbano.

Cuando estas vías se prevean. para edificios de una altura mayor a 15 mts, no podrán tener una sección inferior a un tercio de la altura del edificio más alto sobre su alineamiento.

Todas las vías peatonales deberán contener:

- a) Área para reforestación,
- b) Pavimentos que permitan fácil y seguro desplazamiento de peatones,
- c) Mobiliario para protección de lluvia
- d) Circulación para discapacitados.
- e) Infraestructura para desalojo de aguas pluviales adecuada
- f) En nuevos desarrollos se promoverá preferentemente iluminación por energía solar.
- g) La infraestructura básica como redes de energía eléctrica, alumbrado público, serán subterráneos.

Estas vías deben localizarse y disponerse buscando la seguridad peatonal por medio de su adecuada iluminación y relación con las edificaciones. Para ello se tiene las siguientes modalidades:

- A. Paso Peatonal: Tienen por objeto dar fluidez al tráfico y la máxima seguridad al peatón;
- B. Paso a Nivel: se utilizan para comunicar aceras de una vía pública mediante la construcción de vados o bien rampas adaptados y actuando también sobre las isletas de abrigo o camellones centrales.
- C. Pasos Elevados: Deben instalarse en vías de tráfico rápido y continuo; deberán de cumplir con condiciones de adaptabilidad y seguridad estructural.

**ARTÍCULO 102.-** En todas las vías se dispondrá de bandas peatonales con las dimensión y diseño que señale la autoridad, dispuestos en zonas de accesos peatonales o equipamiento urbano básico como escuelas, hospitales, y parques.

La autoridad local, observará la construcción de esta nueva modalidad de bandas peatonales en vías, sustituyendo los llamados topes por esta nueva modalidad.

Además se buscará. colocar en la banqueta señalamientos adecuados sobre protección civil y control y prevención de accidentes.

### **CAPITULO XIII DE LAS RELOTIFICACIONES, FUSIONES, Y SUBDIVISIONES DE AREAS Y PREDIOS.**

**ARTÍCULO 103.-** Los interesados deberán presentar ante el Ayuntamiento o Concejo Municipal las solicitudes para la autorización de, relotificación, fusión y subdivisión conforme a los formatos que para ese efecto establezcan los Ayuntamientos o Concejos municipales y donde deberán estar todos los datos de los predios y requisitos para trámites.

**ARTÍCULO 104.-** Las fusiones que se pretendan realizar en el territorio del Estado, deberán ser previamente autorizadas por el Ayuntamiento o Concejo Municipal respectivo, atendiendo los siguientes criterios:

- a. Cuando los predios se ubiquen en zonas rurales o urbanas;
- b. Cuando los predios se ubiquen en zonas objeto de regularizaciones;
- c. Cuando los predios se ubiquen en zonas para el crecimiento urbano según programas de desarrollo urbano vigentes.

**ARTÍCULO 105.-** La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

- I. Si es para usos urbanos o el predio se ubica dentro de límites urbanos y no sean mayores de cinco mil metros cuadrados y no requiera la apertura de una vía pública.
- II. No se autorizará la subdivisión de predios resultados de autorizaciones de fraccionamientos y deberá apegarse al lote tipo.
- III. En ningún caso el frente será menor de siete metros y la superficie menor de ciento cinco metros cuadrados.
- IV. Todas las fracciones resultantes de subdivisiones de predios tendrán acceso a una vía pública

**ARTÍCULO 106.-** Además de los requisitos que establezcan los Ayuntamientos o Concejos Municipales, deberá cumplirse como mínimo con los siguientes:

- I. Documento que acredite la propiedad
- II. Último pago del impuesto predial
- III. Certificado de libertad o gravámen
- IV. Croquis del terreno o de los terrenos con acotaciones en metros o centímetros y señalando la orientación de los mismos y sus colindancias;
- V. Croquis de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar;
- VI. Constancia de factibilidad de uso del suelo aprobada y,
- VII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial.

#### **CAPITULO XIV FRACCIONAMIENTOS**

**ARTICULO 107.** Habitacional Popular, son aquellos que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda familiar con ingresos menores a tres salarios mínimos vigente en la zona. Los programas de vivienda para este tipo de fraccionamientos deberán considerar entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del estado destinados a los programas de vivienda.

En este tipo de fraccionamientos que sean desarrollados por las instituciones oficiales, no se podrá adquirir mas de un lote o vivienda por la misma persona.

**ARTICULO 108.-** Constituyen normas básicas de los fraccionamientos habitacionales popular, las siguientes:

- I. Sus lotes no podrán tener un frente menor a los seis metros, ni una superficie menor de noventa metros cuadrados, y serán para una vivienda unifamiliar.
- II. Se permitirá hasta el diez por ciento de la superficie vendible para usos comerciales o de servicios, compatibles al fraccionamiento y ubicadas en las áreas definidas por la autoridad.
- III. Este tipo de fraccionamientos utilizará vías locales y subcolectores en su diseño urbanístico.
- IV. Es norma para este tipo de fraccionamientos que todas las viviendas tengan acceso por vialidad. En caso de utilizar vialidades peatonales, el diseño urbanístico estará sujeto a la revisión de la Secretaría o del Municipio.

- V. El fraccionador dejará para áreas de donación 9 metros cuadrados por vivienda debidamente urbanizados a favor del municipio correspondiente, ubicada en una sola fracción; en su caso cumplir en especie.
- VI. El fraccionador dejará para áreas verdes 15 metros cuadrados por vivienda debidamente urbanizados a favor del municipio correspondiente, preferentemente ubicada en áreas de mayor aprovechamiento.
- VII. El fraccionador deberá construir, como mínimo, las siguientes obras de urbanización:
  - a) Red de distribución interna de agua potable hasta toma domiciliaria.
  - b) Sistema de drenaje pluvial
  - c) Red interna de drenaje sanitario.
  - d) Red interna de distribución de energía eléctrica alta, media o baja tensión conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad
  - e) Alumbrado público conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad
  - f) Guarniciones y banquetas de concreto adocretos empedrados o similar, con accesos para personas con discapacidad;
  - g) Pavimento de concretos, adocretos, empedrados o similar, en arroyo de vías incluyendo las áreas para estacionamientos;
  - h) Obras de jardinería y reforestación en calles, banquetas, áreas verdes, glorietas y demás;
  - i) Placas de nomenclatura en los cruces de calles y señalamientos viales;
  - j) Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera.
  - k) En el caso que el fraccionador provea infraestructura básica de servicios u obras cabeceras, la autoridad correspondiente podrá considerar sus costos a cuenta de los derechos que correspondan.

**ARTICULO 109.- Habitacionales Medio**, son aquellos que deben construirse con todas las obras de urbanización completas para vivienda media de 10 a 15 salarios mínimos vigente en la zona; y deberán ajustarse a lo indicado en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 110.-** Son normas básicas para fraccionamientos habitacional medio, las siguientes:

- I. El frente de los lotes será mínimo de ocho metros y la superficie no menor de ciento sesenta metros cuadrados, para vivienda unifamiliar.
- II. Se permitirá hasta el diez por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios compatibles con el fraccionamiento y ubicadas en las áreas que señale la autoridad.
- III. Este tipo de fraccionamiento utilizará para su diseño urbanístico vías locales, subcolectores y colectoras.
- IV. En caso de que una calle local tenga necesariamente que ser cerrada, se hará un retorno con las dimensiones que se autoricen en el Proyecto por la Secretaría, el Ayuntamiento o Concejo Municipal;

- V. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar, permitiéndose la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del diez por ciento de la superficie vendible;
- VI. Para la conformación de Áreas de Donación, el fraccionador cederá al municipio doce metros cuadrados por vivienda del fraccionamiento debidamente urbanizados, ubicados en una sola fracción; en su caso el pago en especie.
- VII. Para la conformación de Áreas Verdes para la recreación y esparcimiento de los habitantes, el fraccionador deberá donar al municipio quince metros cuadrados por vivienda del fraccionamiento debidamente urbanizados, ubicados en áreas de mayor aprovechamiento; en su caso el pago en especie.
- VIII. El fraccionador deberá construir, como mínimo, las siguientes obras de urbanización:
  - a. Red de distribución interna de agua potable hasta toma domiciliaria.
  - b. Sistema de drenaje pluvial
  - c. Red interna de drenaje sanitario.
  - d. Red interna de distribución de energía eléctrica alta, media o baja tensión conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad
  - e. Alumbrado publico con forme alas bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad
  - f. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, con accesos para personas con discapacidad;
  - g. Pavimento de concreto, adocretos, empedrados o similar, vías y en estacionamientos;
  - h. Obras de jardinería y arbolado en áreas de calles, jardines, glorietas, andadores;
  - i. Placas de nomenclatura en los cruces de calles y señalamientos viales;
  - j. Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera.
  - k. En el caso que el fraccionador provea infraestructura básica de servicios u obras cabeceras, la autoridad correspondiente podrá considerar sus costos a cuenta de los derechos que correspondan.

**ARTICULO 111.- Habitacionales Mixtos;** son aquellos en los que se podrán determinar diferentes tipos de lotes y viviendas siempre y cuando sean compatibles a lo dispuesto por los Programas de Desarrollo Urbano Vigentes, y deberán ajustarse a lo indicado en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 112.-** Los fraccionamientos habitacionales mixtos solo se autorizarán, cuando los diferentes aprovechamientos a que se pretenda dedicar el terreno o área respectiva, sean compatibles con los usos y destinos permitidos para el suelo; y los proyectos de urbanización y construcción cumplan con las normas técnicas de diseño urbano, vialidad, sistemas de agua potable, alcantarillado, electrificación y alumbrado público que en cada caso determine el Ayuntamiento o Concejo Municipal, atendiendo a la modalidad y tipo o características del fraccionamiento respectivo, de conformidad a lo previsto en la Ley y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 113.- Habitacionales Residenciales:** son aquellos que deben construirse con todas las obras de urbanización completas y de primera calidad; para viviendas de más de quince salarios

mínimos vigente en la zona; y deberán ajustarse a lo indicado en el presente reglamento.

La localización de este tipo de fraccionamiento será en áreas señaladas de baja densidad por los programas de desarrollo urbano del centro de población.

**ARTÍCULO 114.-** Son normas básicas para Fraccionamientos Residenciales las siguientes:

- I. Se ubicarán en áreas de baja densidad poblacional y los lotes tipo tener una superficie mínima de 200 m<sup>2</sup> o más para vivienda unifamiliar.
- II. Las construcciones deberán remeterse dos metros y medio a partir del alineamiento, que se dejará como área libre del lote tipo.
- III. El COS y CUS será de acuerdo a las especificaciones que señale el reglamento de construcciones del municipio correspondiente.
- IV. Este tipo de fraccionamientos utilizarán para su diseño urbanístico vías subcolectoras y colectoras.
- V. El Área de Donación con 12 m<sup>2</sup> por vivienda y Áreas Verdes con 15 m<sup>2</sup> por vivienda que el fraccionador debe ceder al municipio, deberán ser cumplidas en especie.
- VI. El fraccionador deberá construir, como mínimo, las siguientes obras de urbanización:
  - a. Red de distribución interna de agua potable hasta toma domiciliaria
  - b. Sistema de drenaje pluvial
  - c. Red interna de drenaje sanitario.
  - d. Red interna de distribución de energía eléctrica alta, media o baja tensión conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad
  - e. Alumbrado público conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad
  - f. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de similar calidad, con accesos para personas con discapacidad;
  - g. Pavimento de concreto, adocreto, empedrados o similar en vías y áreas de estacionamiento;
  - h. Obras de jardinería y arbolado en áreas de calles, jardines, glorietas, andadores;
  - i. Placas de nomenclatura en los cruces de calles y señalamientos viales;
  - j. Caseta de vigilancia, en caso de que se requiera.
  - k. En el caso que el fraccionador provea infraestructura básica de servicios u obras cabeceras, la autoridad correspondiente podrá considerar sus costos a cuenta de los derechos que correspondan.

**ARTICULO 115. - Habitacional de interés social;** son aquellos promovidos por organismos públicos y privados de vivienda y serán designados a grupos sociales de bajos ingresos económicos, para coadyuvar a abatir la escasez de vivienda unifamiliar con valor de hasta 3 salarios mínimos vigentes en la zona.

**ARTICULO 116.- El fraccionamiento de interés social** tendrá las siguientes normas básicas:

- I. Solo podrán ubicarse en las áreas urbanas o urbanizables de los centros de población;
- II. Sus lotes tendrán un frente mínimo de siete metros, una superficie no menor de ciento cinco metros cuadrados para una vivienda unifamiliar, salvo lo dispuesto en el artículo 198, Segundo párrafo de la Ley.
- III. Este tipo de fraccionamientos utilizará en su diseño urbanístico vías locales subcolectores y colectoras;
- IV. El fraccionador dejará para áreas de donación nueve metros cuadrados por vivienda debidamente urbanizados a favor del municipio correspondiente, ubicada en una sola fracción; en su caso cumplir en especie.
- V. El fraccionador dejará para áreas verdes quince metros cuadrados por vivienda debidamente urbanizados a favor del municipio correspondiente, preferentemente ubicada en áreas de mayor aprovechamiento.
- VI. Se permitirá solamente el diez por ciento, del área vendible para usos comerciales y de servicios, compatibles con el fraccionamiento y ubicados en áreas definidas por la autoridad
- VII. El fraccionador deberá construir como mínimo las obras de urbanización previstas para los fraccionamientos habitacionales populares.

**ARTÍCULO 117.- Habitacional de interés social progresivo.** Se consideran aquellas lotificaciones con servicios básicos, que se dirijan a programas de reubicaciones como lotes y aplicación de programas de vivienda progresiva o pie de casa en la modalidad de subsidios federales o estatales; aplicados exclusivamente por el Gobierno del Estado o los Municipios.

**ARTÍCULO 118.-** Las normas básicas de estos fraccionamientos deberán ser las mismas que las del fraccionamiento popular, empezando por el suministro de agua en hidrante, conformación de terracerías o plataformas y abastecimiento de energía eléctrica.

## **CAPITULO XV DE LOS FRACCIONAMIENTOS ESPECIALES**

**ARTÍCULO 119.- Fraccionamiento Campestre.-** Es aquel cuya localización responde al máximo aprovechamiento de las condiciones favorables de la naturaleza del sitio.

En los casos de los cuerpos de agua, la proximidad que el fraccionamiento tenga, deberá respetar las áreas de restricción y además aquellas otras que permitan el acceso de personas y vehículos a los sitios de esparcimiento, acatando las disposiciones legales que señalen otras leyes.

**ARTICULO 120.-** Son normas básicas para fraccionamientos campestres:

- I. Ubicarse fuera de los límites urbanos decretados y una densidad habitacional de diez viviendas por hectárea.
- II. Los lotes tendrán un frente mínimo de veinte metros, una superficie no menor de mil metros cuadrados.
- III. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar.
- IV. En este tipo de fraccionamiento se utilizará para su diseño urbanístico vías subcolectoras.

- V. Los promoventes de los fraccionamientos campestres deberán donar al municipio obras equivalentes al uno al millar del costo total de la urbanización en las áreas donde señale la autoridad y deberá quedar especificado dicho acto en el proceso de municipalización del fraccionamiento.

El fraccionador deberá construir las obras de urbanización siguientes:

- a) Red de distribución interna de agua potable hasta toma domiciliaria;
- b) Sistema de drenaje pluvial;
- c) Red interna de drenaje sanitario;
- d) Red interna de distribución de energía eléctrica alta, media o baja tensión conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad;
- e) Alumbrado público conforme a las bases de proyecto que emita la Comisión Federal de Electricidad;
- f) Guarniciones de concreto y banquetas empedradas u otro material de calidad similar;
- g) Calles con empedrado u otro material de calidad similar;
- h) Sistema de nomenclatura;
- i) Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y jardines, y demás lugares destinados a ese fin,
- j) El servicio de recolección de residuos sólidos deberá quedar resuelto por el fraccionador en convenio con el Ayuntamiento o Concejo Municipal;
- k) Caseta de vigilancia en caso de ser necesario;
- l) En el caso que el fraccionador provea infraestructura básica de servicios u obras cabeceras, la autoridad correspondiente podrá considerar sus costos a cuenta de los derechos que correspondan.

**ARTÍCULO 121.- Fraccionamientos Industriales.-** Son aquellos que promoverán y fomentarán la industria mediana y ligera, que no sean nocivas para la salud y que por su compatibilidad puedan localizarse contiguas a las zonas urbanas, según lo indiquen los Programas de Desarrollo Urbano. Asimismo, deberán cumplir con las normas ambientales que señalen la legislación correspondiente.

**ARTÍCULO 122.-** Son normas básicas para los fraccionamientos industriales, las siguientes:

- I. La superficie mínima del terreno será de 50-00-00 hectáreas;
- II. La dimensión mínima de los lotes será de mil quinientos metros cuadrados o en su caso lo que arroje el estudio de mercado.
- III. El frente de los lotes será como mínimo de treinta metros.
- IV. Este tipo de fraccionamiento deberá cumplir con estudios de impacto vial que deberá aprobar la autoridad competente.
- V. Este tipo de fraccionamientos se deberá equipar con áreas recreativas, deportivas, comerciales y de servicios debidamente equipadas.

- VI. Cuando el tamaño del fraccionamiento permita un área habitacional ésta estará sujeta a un programa parcial de desarrollo, a una zona de amortiguamiento debidamente definida y a un dictamen de impacto urbano autorizado por la secretaría.
- VII. Las obras de urbanización de estos fraccionamientos quedarán sujetas a las normas oficiales correspondientes.

**ARTÍCULO 123.- Los fraccionamientos comercial y de servicios** son aquellos destinados a la consolidación de zonas urbanas con el objetivo de construir entornos urbanos confinados de alta especialización para el uso de suelo de centros urbanos.

Este tipo de fraccionamiento deberá sujetarse a las especificaciones que en cada caso determine la autoridad municipal, atendiendo la opinión que al respecto emita la Secretaría, debiéndose ajustar en todos los casos a las siguientes normas:

- I. La superficie para este tipo de fraccionamiento será de mínimo cinco hectáreas, o en su caso lo que determine un estudio de mercado.
- II. Las obras de urbanización que deberán cumplir para este tipo de fraccionamiento serán las necesarias para su desarrollo inmobiliario;
- III. El fraccionador deberá donar al Municipio correspondiente el Cinco por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada; y su ubicación estará determinada por la autoridad que lo aprueba.
- IV. Este tipo de fraccionamiento quedará sujeto a los dictámenes de impacto vial y urbano autorizados por las autoridades correspondientes
- V. Este tipo de fraccionamiento quedará sujeto a las normas y lineamientos en materia de protección civil aprobado por la autoridad correspondiente.

**ARTÍCULO 124.-** En los fraccionamientos comerciales y de servicios, solo se permitirá la relotificación y la subdivisión de los lotes cuando sea factible dotar a los lotes resultantes con los servicios respectivos, sin afectar los suministros del sector, manzana o unidad comercial, requiriéndose de dictamen de factibilidad la autoridad responsable de proveer dichos servicios. Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas antes de la municipalización del fraccionamiento y se requerirá que las áreas, lotes o predios sean propiedad del promovente y se encuentren baldíos.

**ARTICULO 125.-** El fraccionador de este tipo, deberá donar al Municipio correspondiente el cinco por ciento de la superficie vendible del fraccionamiento, debidamente urbanizada o en su caso el pago en especie, mismo que quedará señalado en los procesos de municipalización.

**ARTÍCULO 126- Fraccionamiento de granjas;** son aquellos ubicados dentro del perímetro del centro de población o fuera de los límites urbanos decretados, que se usarán para el establecimiento de vivienda unifamiliar con actividades productivas de tipo agropecuario.

**ARTÍCULO 127.-** Los fraccionamientos de granjas tendrán como mínimo las siguientes características:

- I. Los lotes tipo tendrán una superficie no menor de mil quinientos metros cuadrados y un frente no menor de veinte metros;
- II. El aprovechamiento predominante será para actividades agropecuarias y sólo se permitirá el cinco por ciento de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas;
- III. El ancho de las vialidades colectoras será mínimo de quince metros medidos de alineamiento a alineamiento, y el de las locales de doce metros;

- IV. Las banquetas serán de dos metros de ancho;
- V. Las obras de urbanización para éste tipo de fraccionamientos serán:
  - a) Abastecimiento de agua.
  - b) energía eléctrica.

**ARTÍCULO 128.- Fraccionamientos Especiales para cementerio jardín o panteones.** Este tipo de fraccionamiento deberá cumplir las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de aquellas otras especificaciones que en cada caso establezcan los Ayuntamientos o Concejos Municipales, debiendo observarse como mínimo las siguientes características:

- I. Ubicarse dentro de los límites urbanos, preferentemente en zonas de baja densidad poblacional.
- II. Deberán tener árboles y bardas perimetrales.
- III. Podrán contar con la accesoría que permitan las normas y lineamientos vigentes;
- IV. Contarán con áreas para estacionamiento de vehículos conforme a lo establecido en el Reglamento de Construcciones correspondiente.
- V. Las circulaciones vehiculares deberán cumplir las disposiciones normativas que señale la autoridad competente para: banquetas, arroyos, retornos, estacionamientos, glorietas y otros.
- VI. El fraccionador pondrá a disposición del municipio los derechos de uso de un número de fosas equivalente hasta el diez por ciento del total previsto en el panteón de que se trate. Esos derechos serán pagados por el Ayuntamiento que los use o la persona designada para tal fin, al propietario del fraccionamiento, en un precio no mayor del cincuenta por ciento del precio comercial de los mismos, al momento que el ayuntamiento requiera formalizar cada sesión. Las fosas que por cada cesión se entreguen al ayuntamiento estarán totalmente terminadas. Cada ayuntamiento podrá transferir o ceder los derechos de uso que hubiere adquirido de cada fosa a terceros. De acuerdo con el reglamento interno de cada panteón.
- VI. El fraccionador deberá construir como mínimo, las obras de urbanización siguientes:
  - a) Red de agua potable.
  - b) Red de drenaje y alcantarillado, en las zonas donde se ubiquen las oficinas e instalaciones necesarias para prestar los servicios correspondientes.
  - c) Red de drenaje pluvial;
  - d) Alumbrado público;
  - e) Reforestar con especies de raíces poco profundas y jardinería;
  - g) Zona especial para guarda de restos humanos;
  - h) Rampas e acceso para el uso de personas con discapacidad;
  - i) Caseta de vigilancia; y
  - j) Las demás que resulten necesarias para el adecuado desarrollo del panteón.

**ARTÍCULO 129.-** Este tipo de fraccionamiento se registrará por las normas municipales correspondientes y las disposiciones relativas del Estado.

**ARTÍCULO 130.-** Los cementerios administrados por los ayuntamientos o por particulares a través de una concesión que asuman la forma de cementerio, jardín o cementerio tradicional, no tendrán la obligación de obtener la autorización de fraccionamiento siempre y cuando sólo se dediquen a transmitir derechos de usos temporales y a perpetuidad respecto de lotes, bóvedas, nichos, por lo tanto no podrán realizar la venta de lotes, bóvedas, nichos según sea el caso, ni derechos reales sobre aquellas, sino solo la enajenación de derechos de usos temporales y a perpetuidad.

Se entenderá como cementerio jardín, aquel donde las inhumaciones a que se refiere el párrafo que antecede, se realicen en fosas excavadas en el suelo, con una profundidad máxima de cuatro metro, dentro de bóvedas que permiten tres divisiones o gavetas para albergar igual número de restos humanos. Las bóvedas del cementerio jardín serán construidas con tabique, block o similar, y con tapas removibles. En el cementerio jardín no se podrán construir monumentos funerarios o mausoleos. Cada fosa sólo podrá ser delimitada e identificada con una placa de 30 centímetros de ancho por 60 centímetros de largo que se colocará a la cabecera de cada una de ellas. La placa deberá contener cuando menos el nombre completo de la persona que hubieren inhumado en la fosa, y su fecha de fallecimiento. Las bóvedas no podrán ser mayores de 2.50 metros de largo por 1.00 metro de incluyendo los muros, sin que sea necesario que exista separación alguna entre bóveda y bóveda, entre los muros que la limiten ya sea en sentido longitudinal o transversal.

#### **SECCIÓN PRIMERA DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**

**ARTICULO 131.-** Los Ayuntamientos o Concejos Municipales formularán los formatos para autorizaciones con los requisitos que les correspondan y tenerlos a la *vista* del público.

**ARTICULO 132.-** Recibida la solicitud dentro de un término de quince días hábiles el Ayuntamiento o Consejo Municipal correspondiente emitirá la resolución que proceda debidamente fundada y motivada.

**ARTICULO 133.-** Previo al ingreso del trámite de fraccionamiento, el promovente deberá solicitar la Factibilidad de Uso de Suelo ante la Ventanilla única, si esta solicitud es autorizada, se solicitará el Alineamiento y Número Oficial, si es negada deberá solicitar la reconsideración en su caso.

Posteriormente el promovente deberá presentar ante la Ventanilla Única toda la documentación que el Ayuntamiento exija para autorización de fraccionamientos completa, si esta es incompleta, la Ventanilla Única la rechazará.

Una vez que la Ventanilla Única haya revisado y verificado que la documentación esta completa y debidamente requisitada, dará entrada al trámite y otorgara número de folio.

La documentación será turnada al área competente y en el plazo de quince días hábiles dará aviso al promovente de la fecha de firma del convenio de autorización.

Una vez que este firmado el convenio por el promovente, se turnará a firma de las autoridades competentes y se hará entrega oficial del convenio al promovente; el Ayuntamiento deberá dar aviso y entregar copia del convenio y del plano de lotificación autorizado al Catastro Municipal, al Registro Público de la Propiedad y del Comercio y a la Dirección General de Desarrollo urbano y ordenamiento Territorial de la Secretaría.

El área encargada de la autorización de fraccionamientos en el Ayuntamiento, deberá organizar y archivar las autorizaciones en un lugar especial y seguro, debiendo tener un número de expediente para cada fraccionamiento formando así el archivo técnico de fraccionamientos.

**ARTICULO 134.-** Para el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 217 fracción III y 226 de la Ley,

se considerará como opciones las siguientes:

- I. Todo tipo de bienes muebles o inmuebles (casas, terrenos, ranchos, maquinarias, equipos, etc.);
- II. Títulos de crédito a favor del Municipio o Consejo Municipal (pagarés, letras de cambio, cheques nominativos, etc.)
- III. Fianza expedida por Institución legalmente constituidas
- IV. El Municipio podrá considerar como garantía parte proporcional del área vendible.

**ARTÍCULO 135.-** Los fraccionamientos cementerios jardín o panteones, se autorizarán conforme a las disposiciones legales vigentes y las observarán los Ayuntamientos o Concejos Municipales.

## **SECCIÓN SEGUNDA MUNICIPALIZACIÓN**

**ARTÍCULO 136.-** A la solicitud de municipalización a que refiere el artículo 234 de la Ley, el fraccionador deberá anexar la siguiente documentación:

- I. Escritura Pública que contemple la transmisión, a título gratuito, al Municipio, de las áreas de donación contempladas en el proyecto;
- II. Original o copia certificada de las actas de recepción por parte del organismo operador del servicio que corresponda, de las obras de agua potable y alcantarillado sanitario; así como de las obras de red de distribución de energía eléctrica;
- III. Original o copia de los asientos en bitácora que contenga la recepción parcial de las obras viales, alcantarillado pluvial, alumbrado público, señalamiento y equipamiento urbano;
- IV. Planos definitivos de las obras de urbanización y equipamiento ejecutados, en el caso de que en el transcurso de las obras se hubieren modificado, y
- V. Planos autorizados por las autoridades respectivas, de los proyectos de red de agua potable, alcantarillado sanitario y red de distribución de energía eléctrica.

El Ayuntamiento o Concejo Municipal, revisará que la documentación se encuentre completa, previo a la recepción de la solicitud.

## **CAPITULO XVI DE LAS NORMAS Y TECNOLOGÍAS PARA LA VIVIENDA**

**ARTÍCULO 137.-** Para los efectos de la ley este Reglamento la vivienda se clasifica en :

- I. Unifamiliar;
- II. Plurifamiliar,
- III. Conjuntos habitacionales;
- IV. Condominio horizontal; y
- V. Condominio duplex vertical.

**ARTICULO 138.-** Vivienda unifamiliar.- Se entiende la construcción dentro de un solo lote, cuyo espacio arquitectónico esta destinado a cumplir con las funciones de habitación requerido por un solo núcleo familiar.

**ARTICULO 139.-** las viviendas Plurifamiliares se clasifican en

a) **VIVIENDA CUADRUPLEX.-** Se entiende la construcción en dos plantas dentro de un solo lote con un frente de 16 metros y una superficie de 320 Mts<sup>2</sup>., como mínimo, cuya solución arquitectónica tipo define espacios para cumplir con las funciones de habitación requerido para cuatro núcleos familiares, ubicando dos familias en la planta baja del lote y las dos restantes en la segunda planta, compartiendo los muros medianeros y las losas respectivas e igualmente, dejando los extremos del lote, un espacio lateral libre de un metro y restricción de construcción al frente de seis metros libres.

b) **VIVIENDA EN HILERA.-** Se entiende la construcción en una dos plantas, de tres a cinco casas ubicadas en un solo lote con un frente de 30 Mts., máximo y una superficie de 450 Mts<sup>2</sup>., como mínimo con o sin muros medianeros cuya solución arquitectónica tipo cumpla con las funciones de habitación requeridos por cada familia.

c) **MODULO DE VIVIENDA.-** Se entiende a la construcción de mas de cinco casas, con o sin muros medianeros, en un solo predio en condominio, cuya solución arquitectónica tipo cumple con la funciones de habitación para cada familia, disponiendo de un área común manifestada como área verde exterior, del treinta por ciento del área total con acceso directo desde todas las unidades de vivienda., y con un paso vehicular privado para estacionamiento, El Área común no podrá ser considerada como estacionamiento.

En caso de estacionamientos colectivos, la distancia de la vivienda mas retirada con acceso a la calle deberá ser no mayor a sesenta y cinco metros tratándose de vivienda de interés social y media.

En acciones de vivienda plurifamiliar los promotores o fraccionadores deberán apegarse a las disposiciones de los tipos de fraccionamiento indicados en este reglamento, en cuanto Disposición, Vialidades, Área Verde y de Donación. En caso contrario el diseño se tendrá que apegar a lo indicado para los Conjuntos Habitacionales.

**ARTÍCULO 140.-** Los conjuntos habitacionales se clasifican en:

a) **MULTIFAMILIARES.-** Se entiende la construcción de un inmueble para vivienda en una o varias plantas, ubicado en un predio y sujeto a los términos de condominio. Su solución arquitectónica deberá cumplir con las. funciones de habitación para cada familia además de los elementos de uso común.

Igualmente, dispondrá de áreas destinadas a estacionamiento de un cajón por vivienda.

En caso de que el inmueble conste de planta baja y más de tres niveles o de que su altura rebase 13.00 metros desde el nivel de banqueta, se requerirá de elevador y escalera de emergencia. Dependiendo de la zona en que se pretenda ubicar dicho inmueble, en el proyecto se señalará por parte de la autoridad correspondiente, la inclusión de áreas comerciales anexas o ubicadas en planta baja; y

b) **CONJUNTO HABITACIONAL.-** Se entiende a la construcción en predio de los tipos de vivienda o de la combinación de ellos señalados en los artículos anteriores, que deberán cumplir lo determinado en los Programas de Desarrollo Urbano correspondiente.

**ARTICULO 141.-** Para el caso de Multifamiliares o Conjuntos habitacionales el fraccionador dejará para áreas de Donación 9 metros cuadrados por vivienda debidamente urbanizados y donar 15 metros cuadrados para Área Verde por vivienda debidamente urbanizados a favor del municipio correspondiente.

- a) Para el caso de Vivienda Duplex, Cuádruples y Módulos de Vivienda, cuando el Diseño Urbano promueva un sembrado con base en sistema de agrupamientos, y para el caso de Multifamiliares y Conjuntos Habitacionales, el promotor podrá solicitar que el 80 % del Área común perimetral a las edificaciones sea considerada como parte del total del Área Verde requerida por unidad de vivienda, previo análisis de la autoridad municipal, considerando que esta cumpla con características de proporción y enriquezcan la imagen del nuevo asentamiento, debiendo estar reforestada y equipada con andadores, plaza y juegos infantiles.
- b) En ningún caso estas áreas comunes exteriores autorizadas como áreas verdes, podrán funcionar como estacionamientos o sustituirlos.
- c) En ningún momento estas áreas podrán tener una sección menor de 4 Mts, de alineamiento entre viviendas y barda perimetral, y 10.00 mts entre alineamiento y alineamiento entre manzanas.
- d) El 20% del Total requerido para área verde tendrá que donarse concentrada al ayuntamiento para los objetivos, usos y destinos que esta determine según su competencia.

Las Tipologías de vialidades que se deberán integrar en este tipo de conjuntos habitacionales, estará determinada por las Autoridad Municipal en función a la densidad y cargas vehiculares, conforme lo indicado en este reglamento en el capítulo referente a la estructura vial.

**ARTÍCULO 142.-** Los diferentes tipos de condominios son:

- I. Condominio horizontal: Se entiende como tal al inmueble que promueve espacios con solución arquitectónica tipo, desarrollando funciones completas por tipo de Uso, para cada propietario o familiar mediante la Construcción de dos o mas estructuras de locales o viviendas de una a tres plantas, que comparte elementos comunes en un solo promedio que se denomina lote;

Para el caso de los destinados para el uso habitacional, estos no podrán tener una base de desplante para cada vivienda menos de 4.50 M. de Frente y 67 M2 de superficie total, incluyendo las áreas de servicio privativas de cada vivienda, respetando la densidad indicada por los Programas aplicables. Cada una de las viviendas deberán tener acceso vialidad Local o estacionamiento común que desemboque en la antes mencionadas.

Para el caso de los destinados para uso comercial o de oficinas, cada local deberán tener un ancho mínimo de 3.50 M. y acceso directo a liga con acceso a salida de emergencia.

- II. Condominio vertical: Se entiende como tal al inmueble que promueve espacios con solución arquitectónica por tipo de uso, para cada propietario o familia, mediante la Construcción de dos o mas condominios o viviendas tipo, mediante la Construcción en edificios de tres o más pisos;

Para cualquier tipo de condominio:

El diseño deberá respetar los parámetros de construcción, espacios interiores, y áreas de donación y verdes aplicables, así como de los medios de acceso y salida en caso de emergencia, necesarios para su adecuado uso y disfrute.

Para el caso de estacionamiento comunes, en cualquier tipo de condominio se deberá definir en el Proyecto Ejecutivo la forma modulada de techado, delimitación física y caseta de vigilancia, para su conocimiento en el caso de construirse posteriormente.

**ARTÍCULO 143.-** las viviendas Bifamiliares se clasifican en: Vivienda Duplex Horizontal y Vivienda Duplex Vertical.

- a) **VIVIENDA DUPLEX HORIZONTAL.-** Se entiende la construcción dentro de uno o dos

lotes adyacentes cuya solución arquitectónica tipo destina espacios para cumplir con las funciones de habitación requeridos por dos núcleos familiares, en sus respectivos lotes de superficie mínima de 105Mts<sup>2</sup> y frente de 7 Mts., cada uno compartiendo muros medianeros y en caso que el diseño lo permita, las techumbres serán continuas; y

- b) VIVIENDA DUPLEX VERTICAL.-** Se entiende la construcción en dos plantas dentro de un solo lote con superficie mínima de 105 Mts<sup>2</sup>., y un ancho de 7 Metros, cuyo espacio arquitectónico está destinado a cumplir con las funciones de habitación requerida por dos núcleos familiares, uno en cada planta.

**ARTÍCULO 144.-** Las Normas de Diseño de la Vivienda Urbana estarán definidas por el Reglamento de Construcción emitido por cada Municipio. Para el caso de los Municipios que no cuenten con dicho instrumento, aplicaran las normas que a continuación se indican:

**ARTÍCULO 145.-** Para el caso de Vivienda Progresiva Urbana a desarrollar en Fraccionamientos Populares, de Interés Social, y Social Progresivo se dispondrá lo siguiente;

- I.** Deberán contar como mínimo los siguientes espacios:
- a)** Área de Usos Múltiples,
  - b)** Cocina,
  - c)** Baño completo que incluya ducha y;
  - d)** Una recamara
- II.** Las dimensiones mínimas serán:
- a)** Para Sala y Comedor deberán estar previstas para que al terminar el crecimiento de la vivienda, estos espacios tengan cada uno, un dimensión de 3.50 Mts. libres de lado, por 3.00 Mts. mínimo, en su lado mas corto.
  - b)** La Recamara inicial deberá tener una superficie mínima de 12.00 M<sup>2</sup> sin incluir área de guardado.
  - c)** Para el caso de la vivienda progresiva, el Área de Cocina podrá disponerse como barra en el área de usos múltiples.
  - d)** La escalera deberá ser perfectamente metálica o de madera de estructura ligera, con ancho no menor a 95 centímetros.
  - e)** El vano de puertas no será menor a 0.90 Mts, para el caso del baño podrá ser de 0.75 Mts.
  - f)** La altura de habitaciones no podrá ser en ningún caso menor de 2.35 mts. de piso terminado a nivel mas bajo del techo.
  - g)** Las ventanas tendrá una dimensión mínima de 1.20 Mts. de ancho x 1.60 Mts. de altura. Para el caso de Muros que posteriormente serán removidos, se deberá proponer ventanas y vanos amplios, que disminuyan al máximo factible el área de demolición de muro, y permitan reutilizar dicha cancelería.

Se promoverán características de forma y volumétrica regionales siguientes, sin detrimento de la creatividad, plasticidad y nuevas tecnologías:

- a)** Cubiertas inclinadas, y vanos remetidos.

- b) Volados sobre vanos de acceso y ventanas,
- c) Los espacios exteriores deberán conformar espacios cubiertos como pórticos portales;

**ARTÍCULO 146.-** Con respecto al Abastecimiento y Suministro de servicios se deberá implementar en forma obligada la disminución del uso de energías no renovables:

La autoridad municipal evaluara que en las acciones de vivienda múltiples o masivas, se fomenten los siguientes lineamientos que incidan en el incremento del confort y que redunden en la disminución del consumo y demanda de energías, agua potable y energía eléctrica. Para tal efecto se deberá promover:

- I. Que las formas alargadas se sitúen preferentemente transversales a las corrientes de vientos fríos, orientadas de tal forma que la acción del viento y la orientación solar adecuada disminuyan el calor al interior de la edificación.
- II. El manejo de cubiertas y disposición de aberturas que permitan la ventilación cruzada y la salida de aire caliente del interior de la edificación. Para tal efecto se utilizaran sistemas generadores de movimiento de aire y sistemas de tiramiento de aire, en los primeros podrán emplearse la ventilación cruzada, las cámaras o chimeneas solares, los aspiradores estáticos y las torres. de viento, para los segundos se podrán manejar torres evaporativas.
- III. Todas las viviendas nuevas que estarán conectadas a la red municipal para su abastecimiento de agua potable, en forma obligada deberán integrar muebles sanitarios ahorradores, con una reducción del gasto de agua en un mínimo de 70% o en su defecto instalar la tecnología permanente que permita conseguir una reducción similar.
- IV. Las viviendas en lo individual y lo colectivo deberán implementar sistemas de captación de agua pluvial que será almacenada en depósitos adecuados para ser empleadas para aseo humano, limpieza domestica y llenado de muebles wc. De ser factible se deberá promover el uso de sistemas potabilizadores para consumo humano.
- V. Las viviendas deberán implementar sistemas constructivos que propicien la disminución de contaminación acústica: considerando los siguientes: Pantallas acústicas, cerramientos dobles, suelos flotantes, espacios intermedios acústicos, sistemas de corrección acústica locales y/o sistemas absorbentes.
- VI. Se deberán promover sistemas constructivos que controlen y disminuyan los efectos de radiación de calor en un mínimo del 15% de la temperatura promedio local, que se genera al interior de las edificaciones mediante el empleo de materiales que funcionen como .aislantes térmicos.
- VII. Las acciones de vivienda nueva en Fraccionamientos promovidas por el gobierno, y/o promotores del sector privado, deberán en forma obligada:
  - a) Instalar redes separadas de aguas pluviales y de aguas negras o residuales.
  - b) Instalación de cisterna o similar en la que se permita contener las Aguas pluviales, así como la instalación y sistema de tratamiento con capacidad proporcional al número de usuarios, que permita en caso de desabasto garantizar el acceso al líquido en forma autónoma para un periodo de 3 días.
  - c) Se deberá promover el uso de sistemas de tratamiento individuales.
- VIII. Las acciones de vivienda nueva en Fraccionamientos promovidas por el gobierno, y/o. promotores del sector público, deberán en forma obligada promover:

- a) El uso de sistemas de generación de electricidad solar a través de celdas fotovoltaicas colocadas en la cubierta de las edificaciones.
- b) El uso de energía solar para alumbrado público y de exteriores.
- c) El uso de calentadores solares.

**ARTICULO 147.-** Para cualquier tipo de Multifamiliares y Conjunto Habitacionales, sus edificios deberán respetar una restricción mínima perimetral como espacio libre de construcción de al menos 1/5 de su altura.

#### **CAPITULO XVII DE LA INTEGRACIÓN DE LA VENTANILLA UNICA**

**ARTICULO 148.-** Para los efectos de lo previsto en el Párrafo Segundo del artículo 272 de la Ley, la Ventanilla Única se reunirán con todos sus integrantes solo en los supuestos siguientes:

- I. Para nuevos centros de población;
- II. Para Centros comerciales;
- III. Gasolineras;
- IV. Parques y zonas industriales;
- V. Programas de centro de población; y
- VI. Programas parciales.

#### **CAPITULO XVIII REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**

**ARTICULO 149.-** Para los efectos de lo establecido en el Capítulo XXI de la ley; los Asentamientos humanos irregulares de acuerdo al tipo de suelo ocupado se clasifican en:

- a) Asentamientos ubicados en terreno nacional, ejidales y comunales;
- b) Asentamientos humanos ubicados en inmuebles de propiedad federal;
- c) Asentamientos humanos ubicados en inmuebles propiedad del gobierno del estado;
- d) Asentamientos humanos ubicados en inmuebles de propiedad municipal; y,
- e) Asentamientos humanos ubicados en inmuebles de propiedad particular.

**ARTICULO 150.-** De acuerdo a la clasificación establecida en el artículo que antecede y para el caso de lo previsto en los incisos A) y B) corresponde su regularización a la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra "CORETT", de acuerdo a sus facultades.

Tratándose de lo previsto en el inciso C) corresponde su regularización a la Coordinación Estatal para la Regularización de la Tenencia Tierra "CERTT" de conformidad a las facultades que le asigna su ACUERDO de creación.

Cuando se trate de supuestos previstos en el inciso D) podrá ser atendido por la autoridad municipal o en su caso por la "CERRT", sin embargo para la intervención del citado órgano será indispensable la

celebración del convenio respectivo con el Ayuntamiento o Consejo Municipal correspondiente; y,

Si el caso fuera de lo establecido en el inciso E) la gestión de regularización podrá ser iniciada por los propios particulares ante el Ayuntamiento, de conformidad con el convenio que para tal efecto se firme con la autoridad municipal, bajo el esquema equiparable a un fraccionamiento progresivo, de conformidad con el plano de ordenación que se le autorice y de los compromisos que se determinen a través de las obras por colaboración para el caso de infraestructuras tales como: drenaje, agua, luz entre otros.

**ARTICULO 151.-** Será requisito previo e indispensable para iniciar cualquiera de los trámites a que se contrae el precepto que antecede, gestionar ante la Secretaria la emisión de un dictamen de procedencia, sin este requisito no se iniciara ningún tramite.

### **TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**SEGUNDO.-** Se abroga el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco publicado en el Periódico Oficial No. 4837 del 18 de enero de 1989.

**TERCERO.-** Se derogan todas las disposiciones Reglamentarias que se opongan al presente ordenamiento.

**PUBLICADO EN EL PERIODICO OFICIAL SUP. D: 6710 DEL 27 DE DICIEMBRE DE 2006.**

**ULTIMA REFORMA: NINGUNA.**