



PERIÓDICO OFICIAL

ÓRGANO DE DIFUSIÓN OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO.



TABASCO

JAVIER MAY RODRÍGUEZ
Gobernador Constitucional del Estado de Tabasco

JOSÉ RAMIRO LÓPEZ OBRADOR
Secretario de Gobierno

20 DE DICIEMBRE DE 2025



PUBLICADO BAJO LA RESPONSABILIDAD DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO
Registrado como correspondencia de segunda clase con fecha
17 de agosto de 1926 DGC Núm. 0010826 Características 11282816



No.- 3768

ACUERDO

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

MAESTRA YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA, PRESIDENTA MUNICIPAL DE CENTRO, TABASCO; A SUS HABITANTES HAGO SABER:

QUE EL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; EN SESIÓN DE CABILDO NÚMERO VEINTINUEVE, TIPO EXTRAORDINARIA, DE FECHA DOCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTICINCO, CON FUNDAMENTO EN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN II DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 64 Y 65 FRACCIÓN I DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO; 2, 29, 38, 39 Y 47 DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 14 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO; 3, 4, 7, Y 26 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, APROBÓ EL SIGUIENTE:

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL, SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO.

ANTECEDENTES

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

II. En el marco jurídico de las reformas al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los estados contraen la obligación de reformar y adicionar las Constituciones y las Leyes locales para hacerlas congruentes con estas nuevas disposiciones, tal y como quedó señalado en el Transitorio Segundo del Decreto publicado en febrero de 1983, en razón de lo cual, el Congreso del Estado de Tabasco, aprobó la Ley de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco, otorgando en su artículo 12 diversas facultades para los Ayuntamientos en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, destacando, entre otras, la de formular, aprobar y administrar la zonificación de sus territorios; controlar y vigilar la utilización del suelo dentro de sus territorios; intervenir, en el



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

ámbito de sus respectivas competencias, en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos para que se efectúen construcciones dentro de sus territorios; otorgar, cancelar o negar, en su caso, las licencias y permisos para que se efectúen fraccionamientos y condominios dentro de sus territorio; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la creación y administración de sus zonas de reserva ecológica; declarar la modificación o cancelación de sus programas de desarrollo urbano; y en su fracción XII, la de expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueran necesarias para cumplir satisfactoriamente con sus atribuciones en la materia.

III. Debe destacarse que estas reformas se han ido perfeccionando con el paso del tiempo, en el que, tanto el Congreso de la Unión como el Congreso Local, buscan de forma permanente lograr el verdadero fortalecimiento municipal, en virtud de lo cual, nuestro máximo órgano legislativo emite un Decreto que fue publicado el 23 de diciembre del año de 1999, en el Diario Oficial de la Federación, mediante el cual aprueba nuevas reformas y adiciones al citado artículo 115 Constitucional, dentro de las cuales, adiciona la fracción V con el fin de otorgar al municipio, facultades, entre otras cosas, para intervenir en la formulación y aplicación de programas de desarrollo urbano y la zonificación de su territorio.

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

V. De dicha reformas constitucionales local se desprende la expedición de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, publicada en el suplemento Z, número 6606, del Periódico Oficial del Estado de Tabasco, el 28 de diciembre de 2005; la cual, en lo que interesa, consideró indispensable para el territorio del Estado, normar la zonificación para la creación de las reservas territoriales, así como su administración a través de instrumentos de planeación urbana, incluidos aquellos predios de tenencia ejidal o comunal, que debían entrar al orden urbano, en mérito a lo cual, abordaron los temas de conservación de la imagen y regulación urbana. A su vez, con el fin de regular los temas y actividades específicas y especiales de la materia, se expidió el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, en el Suplemento "D" del Periódico Oficial, Edición número 6710, de fecha 27 de diciembre del año 2006.

VI. Con base en tales leyes y reforma efectuadas, una vez cumplidos los procesos legales correspondientes, Honorable Cabildo del Municipio de Centro, aprobó y fue publicado en el Periódico Oficial de Estado, el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, en la edición 7335, Suplemento M, de fecha 22 de diciembre de 2012.

VII. Posteriormente el 28 de noviembre de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación, el Decreto por el que se expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; ordenamiento que por ser concurrente determinan las normas conforme a las cuales, la Federación, las entidades federativas y los municipios participan en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial, y



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

desarrollo urbano, en congruencia con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial; teniendo las entidades federativas y los municipios la libertad de configuración legislativa en estas materias.

VIII. Así mismo, en congruencia con el antecedente anterior, la Sexagésima Tercera Legislatura del Honorable Congreso del Estado, en ejercicio de las facultades constitucionales, expidió la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, publicada en el Suplemento "E" al Periódico Oficial de Estado de Tabasco número 8230 de fecha 21 de julio del año 2021, en observancia a los derechos a la ciudad y a la propiedad urbana; de conformidad con los principios de equidad e inclusión; coherencia y racionalidad; participación democrática y transparencia; productividad y eficiencia; protección y progresividad del espacio público; resiliencia, seguridad urbana y riesgo; sustentabilidad ambiental; y accesibilidad universal y movilidad.

IX. Por otra parte, la citada Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, vigente, aun no cuenta con un reglamento propio, sin embargo, en el Artículo Quinto Transitorio de la misma, se establece lo siguiente: "En tanto no se expidan los reglamentos, acuerdos y demás disposiciones administrativas correspondientes, continuarán aplicándose, en lo que no se oponga a esta Ley, las disposiciones reglamentarias y administrativas vigentes a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley". En tal razón, para los efectos procedentes, se tiene como vigente el Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, publicado en el Suplemento D del Periódico Oficial del Estado, número 6710 de fecha 27 de diciembre del año 2006.

X. En este contexto, el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro (IMPLAN), con sujeción al **Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027**, Eje 5.- Municipio sostenible, ordenado y guardián del medio ambiente, **Objetivo** "5.2 Regular el crecimiento urbano y los asentamientos humanos en el Municipio de Centro mediante una planificación Integral que garantice el equilibrio entre el desarrollo económico, la protección de los recursos naturales y la provisión de infraestructura y servicios públicos adecuados.", y **línea de acción**: "5.2.1.2 Regular el crecimiento urbano mediante zonificación sostenible, evitando la ocupación de suelos de alto valor agrícola o ambiental."; en uso de sus facultades establecidas en los artículos 282, fracciones I y IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco; numeral 10, fracción II del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco; así como el artículo 5, fracción VIII del Reglamento Interior del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco, se abocó a la revisión y análisis, elaboración e integración de un nuevo Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.

XI. Para efectos de lo anterior, el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano, realizó 03 reuniones de trabajo internas, es decir llevadas a cabo por las áreas competentes del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano y el Consultor Externo, responsable de la elaboración del anteproyecto del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, mismas que se detallan a continuación:



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

1. Minuta de Trabajo IMPLAN/001/2025 de fecha 10 de enero del 2025, en el cual se abordó el análisis al contenido general del anteproyecto de Reglamento de Zonificación y el análisis técnico que se realizará con la cartografía de los Distritos Urbanos de la Ciudad de Villahermosa y de sus Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco. De igual forma, del análisis técnico del Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, denominación del Reglamento vigente, se considera impreciso toda vez que no lleva a cabo el estudio en relación a los conceptos de "Control" y "Ordenamiento Territorial", por lo que se determina denominarlo Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que su aplicación cumpla con su objetivo. Así mismo, el anteproyecto considera la reordenación de los Títulos que contiene el Reglamento de Zonificación vigente, las revisiones que llevarán a cabo las áreas competentes en el tema, deben incluir el cuadro comparativo de cada uno de las modificaciones realizadas al documento, incluir el apartado de definiciones, el análisis a la normatividad que se establece para los giros de Gasolinera y Estación de Gas L.P, la revisión del apartado de Zonas Patrimoniales con base en las normatividades vigentes. En el apartado de Revisión y Actualización de los Programas de Desarrollo Urbano contenido en el artículo 22 del anteproyecto, se modificó el último párrafo para quedar de la siguiente manera: "Los Programas de Desarrollo Urbano deberán ser revisado cada tres años o durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización."
2. Minuta de Trabajo IMPLAN/002/2025 de fecha 5 de febrero del 2025, en el cual se llevó a cabo la presentación y análisis de las observaciones derivadas de la revisión a la propuesta inicial del Reglamento de Zonificación. El Título Tercero Ordenamiento del Territorio Municipal en el que adicionó la Estructuración Urbana Municipal, la Integración al Contexto Urbano y las áreas de cesión para destinos, este apartado contempla el contenido que da fortaleza a la ampliación del nombre del "Reglamento de Zonificación Y CONTROL TERRITORIAL del Municipio de Centro, Tabasco." Se integrarán las condicionantes generales de la aplicación de los Usos Mixtos. Se comento el fenómeno de conurbación que se prevé en las zonas de Turismo Campestre.
3. Minuta de Trabajo IMPLAN/003/2025 de fecha 16 de abril del 2025, en la que se presentaron las tablas de compatibilidades y la de giros, acordándose revisar exhaustivamente la tabla correspondiente a los giros establecidos y sus respectivas compatibilidades, dejando sobre la mesa el análisis de ampliar los giros propuestos.

XII. Que mediante oficio número IMPLAN/202/2025, fue remitido a la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, el anteproyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 84 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. Respondiendo el Arq. Narciso Alberto Pérez Nuila, Director de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, con oficio número DOOTSM/UAJ/2386/2025, a través del cual hace del conocimiento que previa revisión y análisis del cuadro comparativo, emiten observaciones sobre algunos articulados vigentes que no tienen relación con los articulados propuestos con los que se comparan, lo que podría



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

originar incertidumbre jurídica al momento de su aplicación; solicitando justificar las modificaciones, adiciones y derogaciones de cada uno de los artículos de la norma, por lo que solicita establecer una **mesa de trabajo** para la integración del mismo con las áreas competentes de la Dirección y estar en condiciones de emitir las observaciones o modificaciones pertinentes a la citada norma.

XIII. Que mediante oficio número IMPLAN/202/2025, fue remitido a la Dirección de Asuntos Jurídicos, el proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 93 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. Respondiendo el M.D. Gonzalo Hernán Ballinas Celorio, Director de Asuntos Jurídicos, con oficio DAJ/0812/2025 a través del cual emitieron observaciones al anteproyecto de Reglamento de Zonificación y a su vez solicitaron se consulte a las Dependencias competentes en la materia.

XIV. Que mediante oficio número IMPLAN/202/2025, fue remitido a la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable, el proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Ter de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. Respondiendo el Biol. Miguel Odilón Chávez Lomelí, Director de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable, con oficios número DPADS/0587/2025 y DPADS/691/2025 a través del cual emitieron observaciones al anteproyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.

XV. Que mediante oficio número IMPLAN/202/2025, fue remitido a la Coordinación de Protección Civil, el proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Quinquies de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. Respondiendo el Ing. José Arturo Gómez Ascencio, Coordinador de Protección Civil, con oficio número CPC/SPR/DD/0972/2025 a través del cual informa que, de acuerdo a la normatividad y la verificación del asunto solicitado, no cuenta con observaciones a la información recibida y revisada.

XVI. Que mediante oficio número IMPLAN/0202/2025, fue remitido a la Coordinación del Sistema de Agua y Saneamiento, el proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 279 del Reglamento de la Administración Pública Municipal. Respondiendo el Ing. Alfredo Villaseñor Negrete, Coordinador del Sistema de Agua y Saneamiento, con oficio número CENTRO/CSAS/4599/2025 a través del cual hace del conocimiento que no cuenta con observaciones al anteproyecto presentado.

XVII. Para efectos de lo anterior, el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano, realizó 06 reuniones de trabajo llevadas a cabo por el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano y la



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Dirección Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, mismas que se detallan a continuación:

1. Minuta de Trabajo IMPLAN/004/2025 de fecha 22 de abril de 2025, en la que se efectuó la revisión y análisis del contenido del glosario del anteproyecto de Reglamento, tomando en cuenta la definición de Asentamientos Humanos Irregulares de acuerdo a lo que establece la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco. Se deberá incluir la definición de las siglas que se encuentran en el contenido del Reglamento. Los apartados relacionados con el cambio de uso de suelo del anteproyecto del Reglamento, considerar la definición de la Ficha Técnica, y su contenido. La revisión al índice integrado del anteproyecto de Reglamento.
2. Minuta de Trabajo IMPLAN/005/2025 de fecha 27 de mayo de 2025, presentación y análisis de las observaciones solventadas a las revisiones del anteproyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial.; así mismo se acordó una segunda reunión para los temas específicos de gasolineras y zonas habitacionales, así como la asignación de los corredores.
3. Minuta de Trabajo IMPLAN/006/2025 de fecha 28 de mayo de 2025, se llevó a cabo el análisis de los giros establecidos en el Reglamento de Zonificación como son gasolineras, zonas habitacionales y corredores, se efectuó su reclasificación del apartado 08.02, venta y distribución de combustibles, en cuanto a la compatibilidad se planteó ubicarla como "condicionado" en la zona comercial y de servicios urbanos, específicamente en los corredores que se ubican sobre las vialidades primarias en la Ciudad, se comentaron los requisitos y los plazos o términos para obtener las factibilidades de uso de suelo y otros trámites.
4. Minuta de Trabajo IMPLAN/007/2025 de fecha 30 de mayo de 2025, se llevó a cabo el análisis de la zonificación predominante en los Distritos XIV, en el Centro Metropolitano de Dos Montes, la zona de Ixtacomitán cerca del CEDIS de la Nestlé, revisando las compatibilidades que establecerá el anteproyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.
5. Minuta de Trabajo IMPLAN/008/2025 de fecha 04 junio de 2025, se comentaron y discutieron los temas relacionados con las observaciones planteadas por la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable, tales como el uso de la expresión conservación y prevención ecológica, el uso de las NOM ambientales, delimitación de Áreas Naturales Protegidas con base en la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental, la revisión de las áreas que están sombreadas dentro de los Espacios Abiertos y mencionar la guía básica de espacios en lugar de la Dirección de Desarrollo Rural que ya no existe.
6. Minuta de Trabajo IMPLAN/009/2025 de fecha 4 de agosto de 2025, Se llevó a cabo la revisión y el análisis de los temas relacionados con los proyectos de urbanización y los proyectos ejecutivos de urbanización, considerando la diferencia entre ellos, y el ámbito de su aplicación, de igual forma se revisó el contenido de la Licencia de Urbanización



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

de acuerdo a la aplicación que da la Subdirección de Regulación y Gestión Urbana, así mismo la definición de dictamen de aptitud de suelo en relación a su aplicación, el contenido de lo relacionado a las retificaciones, los convenios de fraccionamiento en todos sus artículos, así como revisar el capítulo III relacionado con el Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, y se a bordo de manera general el tema de los Corredores Urbanos.

Todo lo anterior con el objeto de actualizar el Reglamento de Zonificación municipal vigente, con las que se elaboraron e integraron los aspectos técnicos y jurídicos, así como su armonización con los distintos programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio de Centro, Tabasco, y así obtener un nuevo reglamento. Se desarrollaron con la participación de los servidores públicos del IMPLAN, en temas específicos con la asistencia de la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, así como con la participación del Arq. Jorge Luis Nájera Tavira. Consultor Externo y responsable de la elaboración del anteproyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco. En las reuniones referidas de trabajo se detectaron y discutieron los problemas y las áreas de oportunidad en la aplicación del Reglamento de Zonificación vigente. También se propusieron alternativas de solución necesarias para mejorar la interpretación y la optimización en la aplicación de la reglamentación urbana; así mismo, se decidió la nueva denominación del proyecto, quedando como **Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, ajustándose con ello a las atribuciones y funciones primordiales del municipio, que no solamente es zonificar su territorio, si no que, se encuentran explícitas las atribuciones de las autoridades municipales para ejercer un **verdadero control**, así como para administrar, regular y vigilar las reservas, usos del suelo, destinos, áreas, predios, y zonas de riesgos conforme a los programas de desarrollo urbano, tal y como lo establece el artículo 11, fracciones II y III de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y artículo 15, fracciones I y II de la Ley de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Tabasco.

XVIII. Que mediante oficio número IMPLAN/0364/2025, fue remitido a la Secretaría del Ayuntamiento, el proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. Respondiendo el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, con oficio número SA/0881/2025, a través del cual, solicita el proyecto de Dictamen para estar en condiciones de revisar en conjunto el proyecto de Reglamento, solicitando a su vez prórroga para la revisión y análisis del proyecto de Reglamento, una vez recepcionado el proyecto de Dictamen requerido.

XIX. Que mediante oficio número IMPLAN/0504/2025, fue remitido a la Secretaría del Ayuntamiento, el proyecto de Dictamen del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, para que previa revisión y análisis emita sus observaciones, sugerencias u opinión de procedencia según corresponda, para la integración definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco. Respondiendo el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, con oficio número SA/1568/2025 a través del cual, manifiesta haber revisado el proyecto de Dictamen del Reglamento en cuestión, manifestando sus observaciones, así



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

como vertiendo las inconsistencias y observaciones al proyecto de Reglamento, para lo cual solicita **reuniones de trabajos** para revisión conjunta con las dependencias involucradas.

XX. Como resultado de las opiniones u observaciones efectuadas por las diversas dependencias competentes, emitidas mediante los oficios detallados anteriormente con oficio número IMPLAN/0710/2025, se convocó a la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales para llevar a cabo los días 10, 12 y 13 de noviembre de 2025, **mesas de trabajo**, en conjunto con las Dependencias competentes, para la revisión de las solventaciones a las observaciones emitidas al Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco; de igual forma, fueron convocados mediante oficio número IMPLAN/0711/2025, a la Secretaría del Ayuntamiento, Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable y Dirección de Asuntos Jurídicos; y con oficio número IMPLAN/0712/2025, se solicitó la intervención de la Coordinación de Modernización e Innovación, para que en el ejercicio de sus atribuciones establecidas en los artículos 48 y 52, fracción I del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco, participe en las mesas de trabajo con la finalidad de determinar los criterios para la actualización del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.

XXI.- Que los días 10, 12 y 13 de noviembre de 2025, se llevaron a cabo Mesas de Trabajo en la Sala de Juntas del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, en el cual se revisaron las observaciones emitidas por las Dependencias competentes a cada uno de los artículos que conforman el anteproyecto de **Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, consensándose entre otras cosas el nombre de la nueva norma, así como la solventaciones a las observaciones de los articulados del proyecto de Reglamento, resaltando además que de los 465 artículos del anteproyecto inicial, quedo en la versión final 289 artículos, y 150 articulados fueron suprimidos del proyecto inicial en virtud de que se encuentran regulados en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco, de igual forma se emitió el cuadro comparativo final y se levantó Minuta de Trabajo para mayor constancia.

XXII. Que derivado de la revisión interna por parte del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano y el Arq. Jorge Luis Nájera Tavira. Consultor Externo, al producto final del proyecto de la norma, se encontraron inconsistencias, las cuales se consideraron necesario subsanar, para una correcta aplicación del Reglamento, motivo por el cual se convocó nuevamente a las Dependencias competentes, para llevar a cabo el día 01 de diciembre de 2025, mesa de trabajo en conjunto, para consensar las propuestas de modificaciones al proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, emitidas por parte del IMPLAN y el Consultor Externo; siendo las Dependencias convocadas mediante oficio las siguientes: oficio número IMPLAN/0752/2025, a la Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales, IMPLAN/0753/2025 a la Dirección de Asuntos Jurídicos, IMPLAN/0754/2025 a la Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable, IMPLAN/0755/2025 a la Secretaría del Ayuntamiento, y con oficio número IMPLAN/0756/2025 a la Coordinación de Modernización e Innovación.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

XXII.- Que el día 01 de diciembre de 2025, se llevó a cabo la Mesa de Trabajo en la Sala de Juntas del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, en el cual se revisaron las inconsistencias encontradas en el producto final del anteproyecto de **Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, las cuales fueron presentadas por el Consultor Externo, por considerarse necesario subsanar para una correcta aplicación de la norma, resaltando que de los 289 artículos del producto final de la norma, se suprimieron 6 artículos que fueron trasladados al Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Tabasco y se generaron 4 artículos para complementar y armonizar el Reglamento, quedando en la versión definitiva 287 artículos, de igual forma se emitió el cuadro comparativo definitivo y se levantó Minuta de Trabajo para mayor constancia.

XXIV. Finalmente, concluidos los trabajos, y en ejercicio de sus atribuciones conferidas por los artículos 282, fracciones I y IV, 284, fracción III del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco; numeral 10, fracción II del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco; así como el artículo 5, fracción VIII del Reglamento Interior del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco, mediante oficio número **IMPLAN/0771/2025**, la Arq. Antares Soto Pastrana, Directora del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco, remitió a la Secretaría del Ayuntamiento el Proyecto de **Dictamen de las Comisiones Edilicias Unidas de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito, y de Obras y Asentamiento Humanos, mediante el cual, se aprueba el Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, así como su expediente soporte debidamente certificado; con la finalidad de que se realicen los trámites correspondientes hasta que sea presentado a la aprobación del Pleno del H. Cabildo del Municipio de Centro, Tabasco; con base a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La vigencia del Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, a partir de la publicación en el Periódico Oficial del estado de Tabasco, efectuada el 22 de diciembre de 2012, a la fecha, ha transcurrido más de 12 años, tiempo en el que, por la naturaleza dinámica del suelo, el territorio del Municipio de Centro ha sufrido cambios reales en materia de ordenamiento, uso y ocupación del suelo, los cuales, requieren ser normados para su correcta administración y control. Aunado a ello, el surgimiento de nuevas normas jurídicas con principios y políticas de ordenamientos y desarrollo urbano acorde a los nuevos tiempos, mismos que se contemplan por ejemplo, en la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre del año 2016, que fija nuevas formas básicas e instrumentos de gestión para ordenar el uso del territorio y los asentamientos humanos; la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y de los municipios en la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos; así como, los principios de política pública de la regulación y gestión de los asentamientos humanos basado en el derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación

[Handwritten signatures and initials]



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, entre otros.

Así también, en sustitución de la Ley de Ordenamientos Sustentable del Estado de Tabasco, se expidió la nueva Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, el 16 de julio del año 2021, mediante Decreto 297, misma que además de retomar las políticas y principios de ordenamiento y desarrollo urbano señalados por la citada Ley General, legisla tomando en cuenta las características y necesidades particulares del territorio del estado, lo que permite determinar las provisiones, reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

Por lo que, acorde a los criterios fundados a través de las disposiciones técnico-jurídicas aplicables establecidas en dichas leyes y, en otros ordenamientos nacionales e internacionales, el gobierno municipal, optó por la actualización y elaboración del proyecto de reglamento, denominado **Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, con el cual, se cumplió con el objeto de integrar y alinear con otros instrumentos vigentes del municipio en materia de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Esto contribuirá que el municipio transforme su entorno generando las mejores condiciones habitables, inclusivas, saludables, sostenibles, seguras, ordenadas, compactas y resilientes, propiciando mecanismos que permitan la inclusión y participación ciudadana, así como el desarrollo social y económico del municipio.

Para efectos de lo anterior y, estimando el análisis y la actualización al Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, de fecha 22 de diciembre de 2012, fue necesario revisar y alinear el nuevo proyecto de reglamento con instrumentos como la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial; se encuentra relacionado con los principios rectores del Plan Nacional de Desarrollo (PND) 2025-2030; con el Plan Municipal de Desarrollo (PMD) 2024-2027, igualmente relacionado con los diversos instrumentos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Municipio de Centro, es decir, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y los diversos Programas Sectoriales que tienen injerencia con el territorio, así como lo previsto en el Reglamento de Construcciones y el Atlas de Riesgos vigentes del municipio de Centro, Tabasco.

Que con motivo de lo expuesto y, conforme al artículo 92 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, se tiene que, el presente proyecto de Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco, se compone de **287 artículos, 17 Títulos, 54 Capítulos y 10 Transitorios**; estableciéndose lo siguiente:

Que el **Título Primero** establece las disposiciones generales, así como el objeto, los alcances y las definiciones del Reglamento, de igual forma, las autoridades y sus atribuciones; y la determinación de los especialistas que intervendrán en la

Handwritten marks on the right margin, including a large signature-like mark at the top, a checkmark, and other scribbles.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

elaboración de los proyectos definitivos de zonificación, este Título consta de 3 capítulos y 6 artículos. El **Título Segundo** establece las disposiciones relativas a los programas de desarrollo urbano y al sistema municipal de planeación del desarrollo urbano, dentro de los cuales, se establecen normas para la realización de los diferentes programas, planes y proyectos de aplicación para el desarrollo urbano y las reglas para su actualización, este Título consta de 10 capítulos y 36 artículos. El **Título Tercero** establece lo referente al Ordenamiento del Territorio Municipal que contiene la clasificación e identificación de áreas y su reglamentación; se prevén los sistemas de estructuración urbana, las categorías de los corredores urbanos, consta de 3 capítulos y 11 artículos.

Que el **Título Cuarto**, establece lo relativo al Proceso de Urbanización, la integración al contexto urbano, la infraestructura de urbanización, integración al contexto urbano y áreas de cesión para destino, este Título consta de 3 capítulos y 20 artículos. El **Título Quinto** establece lo relativo al Desarrollo Urbano Municipal, los tipos de zonas, los alcances de la zonificación, consta de 2 capítulos y 10 artículos. El **Título Sexto** establece la clasificación de usos y destinos, así como los tipos genéricos y grupos de usos y destinos, su compatibilidad en relación con la estructura general, consta de 3 capítulos y 17 artículos.

Que el **Títulos Séptimo** establecen las normas de control de la intensidad de las edificaciones, en las que se prevé reglamentación para las zonas habitacionales relativo a grupos de usos y destinos permitidos; se prevé la definición de zonas habitacional-campestres, incluyendo lineamientos para estas zonas; se contemplan también lineamientos para las zonas habitacional unifamiliar densidad mínima, baja, media, alta y popular de alta densidad; de igual modo se instituyen lineamientos para las zonas habitacional en todas sus modalidades, también para las zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios, industriales tales como las estaciones de gasolineras, las plantas de distribución de gas L.P, de equipamiento urbano, turísticas, de aprovechamiento de recursos naturales y actividades agropecuarias, todas ellas en relación a la formulación de la zonificación del territorio municipal y todo aquellos que deben ser los alcances de la zonificación en relación a estos programas, la integración urbana, consta de 8 capítulos y 55 artículos.

En el **Título Octavo**, se determina el aprovechamiento urbano de suelo, se establecen normas para la urbanización, para las áreas de cesión para destinos, los cuáles, deben ser las obras mínimas de urbanización en cada tipo de zona y se instituyen los procedimientos para las obras de urbanización, desde la autorización, los títulos de propiedad, los promotores inmobiliarios, el control del uso y destino del suelo, así mismo, se prevé los cambios de uso de suelo; se determinan sus áreas de aplicación, la zonificación, la identificación de las zonas primarias y secundarias, así como los límites de las zonas, y el dictamen de aptitud del suelo; se establece la conformación del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, las obras de urbanización para la expansión y la renovación urbana que incluyen los estudios factibilidad de uso de suelo, dictamen de aptitud de suelo, dictamen de impacto urbano. Se establecen reglas



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

para la ejecución de obras de urbanización y para la realización de proyectos ejecutivos de urbanización, consta de 4 capítulos y 19 artículos.

Que, en el **Título Noveno**, se establecen los trámites municipales, la reglamentación para las fusiones, subdivisiones y relotificaciones de áreas y predios; obligaciones de los urbanizadores y promoventes; así como, obligaciones para los adquirentes y propietarios de inmuebles, los requisitos que se deben cubrir hasta obtener la correspondiente autorización, consta de 1 capítulo y 7 artículos. En el **Título Décimo** se implementan Normas para la utilización de edificaciones del patrimonio cultural del municipio, tal como la conservación del patrimonio histórico cultural en la que se establecen definiciones que no permitan incertidumbres, criterios de valor, comisión para la valoración histórica de declaratorias de clasificación de inmuebles, categorías que permiten determinar los edificios a conservar, inmuebles catalogados, demoliciones, intervenciones, así mismo, se norman los criterios de restauración. Asimismo, se contempla el procedimiento para intervención en inmuebles del Patrimonio Histórico-Cultural, que incluye las reglas para los dictámenes técnicos, la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, la asesoría de este organismo federal, las condicionantes para usos y destinos, las remodelaciones y los anuncios en áreas y edificios patrimoniales, entre otros, consta de 2 capítulos y 19 artículos. En el **Título Undécimo**, se establece lo relativo a las normas de las transferencias de derechos de desarrollo, en este apartado se contempla el Sistema de Transferencias de Derechos de Desarrollo, se determina con claridad lo que debe entenderse por derecho de desarrollo, las áreas receptores y las generadores de estas transferencias, los límites máximos de derechos por adquirir, el procedimiento para la transferencia de derechos y de derechos de desarrollo, como establecer el valor económico tanto para los derechos generados como los derechos por recibir, mecanismos de control y vigilancia y la consecuencia por el incumplimiento de los convenios, consta de 1 capítulo y 21 artículos.

Que el **Título Duodécimo**, establecen normas para el diseño urbano incluye la configuración e imagen urbana, tales como sus objetivos, componentes básicos, espacios urbanos abiertos y cerrados, estructura espacial, modo de edificación, criterios para la configuración urbana, consta de 1 capítulo y 4 artículos. El **Título Decimotercero** establece las normas de diseño arquitectónico para las edificaciones según su tipo, consta de 1 capítulo y 4 artículos. El **Título Decimocuarto** denominado Medio Ambiente, Riesgo y Protección Civil, contiene normas de control para la sostenibilidad de los asentamientos humanos, criterios ambientales, objetivos, zonas naturales protegidas; contaminación al ambiente en zonas industriales, de control de ruido y vibración para estas zonas, los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental, en el ámbito de competencias del municipio, dentro de marco jurídico vigente en la materia, consta de 4 capítulos y 17 artículos.

Que en el **Título Decimoquinto**, se prevé un apartado relativo a la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, el cual, establece Regulaciones la Materia de Riesgo, atlas y los mapas de riesgos, la previsión de emergencias y

Handwritten marks on the right margin, including a vertical line, a checkmark, a large '2', and a cross symbol.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

contingencias, prohibición en zonas de riesgos, las acciones urbanísticas en zonas de riesgo, la responsiva de los estudios técnicos en estas zonas, la participación de protección civil en el desarrollo urbano y las causas de revocación de los permisos, licencias o autorizaciones, consta de 3 capítulos y 15 artículos.

Que, en el **Título Decimosexto**, se establecen normas de ingeniería vial, partiendo las relativas a la jerarquía de las vialidades, la prevención de lineamientos de diseño de vialidades, se determinan las características geométricas, normas para establecer las intersecciones, los entronques a desnivel, los semáforos y señalamientos. De igual manera, se establecen criterios para la elaboración de los estudios de impacto vial, muy necesario hoy en día debido al crecimiento tanto poblacional como vehicular que inciden fuertemente en la necesidad de contar con un sistema de vialidades acorde a las necesidades de los tiempos. Además de lo anterior, también contempla un capítulo que regula la existencia de los estacionamientos, el cual, se instituye en función del Reglamento de Estacionamientos del Municipio de Centro, Tabasco, aprobado por esta Autoridad Municipal. Por último, se incluye un capítulo para establecer reglas para el transporte público, relativas a uso de la vía pública, conforme las facultades constitucionales y legales que facultan al Municipio en la materia, consta de 4 capítulos y 22 artículos.

Que el Título **Decimoséptimo**, último de los apartados en los que se divide este Reglamento, se establecen las sanciones y recursos aplicables en este Reglamento, como medio para hacer valer el presente reglamento y la oportunidad de defensa que los ciudadanos contra algún acto de autoridad que consideren violatorio de su esfera jurídica, constan de 1 capítulo y 4 artículos.

CONSIDERANDOS

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

SEGUNDO. Que en congruencia con lo dispuesto en el Considerando que antecede, los artículos 29, fracciones I y XXI, 47, 52, 53 fracción II, de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado, facultan a las Comisiones de Cabildo para presentar iniciativas ante el propio Ayuntamiento, relativas a las normas que deriven de lo dispuesto en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Federal; y 65, fracción I, de la Constitución Local; estableciendo los aspectos que deben ser regulados al expedir los reglamentos municipales y determinando que las normas que contengan estos reglamentos, deben ser generales, impersonales,



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

administrativas y obligatorias en el ámbito municipal, cuya aplicación e interpretación corresponde a las autoridades municipales; enlistando además, las materias en las que el Ayuntamiento deberá expedir disposiciones reglamentarias de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, así como para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en el ámbito de su competencia.

TERCERO. Que el 28 de noviembre de 2016, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se expidió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; ordenamiento en el que se determinaron las normas conforme a las cuales la federación, las entidades federativas y los municipios participan en materia de asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial, y Desarrollo Urbano, en congruencia con el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial; teniendo las entidades federativas libertad de configuración legislativa en estas materias. Por ello, en los numerales 2, 11, y 35, fracciones II y III de dicha Ley General, establecen que es atribución de los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio; así como regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.

CUARTO. Que en nuestro Estado, el 21 de julio de 2021 se expidió la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, publicada en el Suplemento "E" al Periódico Oficial de Estado de Tabasco número 8230, con la finalidad de armonizar la legislación estatal con las disposiciones establecidas a nivel nacional, fortalecer la legislación urbana local, y establecer disposiciones que permitieran atender las problemáticas actuales en aras de mejorar la calidad de vida de los tabasqueños. Estableciéndose los artículos 15, fracciones II, III y XXXVI, y 90, fracción IV que, a los ayuntamientos o concejos municipales les corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación en su territorio, en la que deberán determinar las áreas que integran y delimitan un centro de población, determinar los aprovechamientos predominantes en estas áreas y establecer la reglamentación de los usos y destinos.

QUINTO. Que el artículo 92 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, establece categóricamente que la zonificación a que se sujetarán los territorios municipales, se regularán en el reglamento que, para tal efecto, expidan los ayuntamientos o concejos municipales, estableciendo las bases generales que sirven como marco para su expedición, como son el establecer los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios; la definición de la utilización general del suelo; definición de los tipos básicos de zonas en función de usos y destinos permitidos en ellas; clasificación de usos y destinos en función del grado de impacto sobre el medio ambiente; **normas de control de uso del suelo**, indicando rango de compatibilidad de usos permitidos; normas de control de densidad de la edificación, aplicables a las acciones de crecimiento; normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo; normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo; normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado; los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación; normas de diseño urbano, ingeniería de tránsito e ingeniería urbana; los criterios de diseño arquitectónico



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; la clasificación de especialistas en la materia que intervendrán en la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y los criterios para dosificar el equipamiento urbano, las áreas verdes y áreas de preservación ecológica.

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

DÉCIMO NOVENO. Que mediante oficio número **SA/1691/2025**, el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, turnó a la Dirección de Asuntos Jurídicos, el **proyecto de Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito; y de Obras y Asentamiento Humanos, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, así como su expediente soporte debidamente certificado, para su análisis, observación, opinión jurídica y en su caso validación, de conformidad con lo establecido en los artículos 93, fracciones VIII y XII de la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco, 205 y 207 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Centro, Tabasco.

VIGÉSIMO. Con oficio número **DAJ/2585/2025**, el Mtro. Gonzalo Hernán Ballinas Celorio, Director de Asuntos Jurídicos, emite opinión jurídica respecto al proyecto de **Dictamen de las Comisiones Unidas de Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito; y de Obras y Asentamiento Humanos, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, así como su expediente soporte debidamente certificado; manifestando que una vez realizada la revisión y análisis respectivo, no existe inconveniente alguno para su procedencia, por lo que se valida su contenido de fondo y forma en todas y cada una de sus partes.

VIGÉSIMO PRIMERO. Que mediante oficios número **SA/1689/2025** y **SA/1690/2025**, el Lic. José Antonio Alejo Hernández, Secretario del Ayuntamiento, remitió a las Comisiones Edilicias de **Gobernación, Seguridad Pública y Tránsito; y de Obras y Asentamiento Humanos**, el **proyecto de Dictamen mediante el cual se aprueba el Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco**, así como su expediente soporte debidamente certificado; para que previa revisión y análisis, en forma conjunta, emitan su determinación y en su caso el Dictamen correspondiente, de conformidad con lo establecido



"2025: Año de la Mujer Indígena"

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL
DEL MUNICIPIO DE CENTRO
ESTADO DE TABASCO
2025**

BASE LEGAL:

- Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos: artículo 115, Fracción V.
- Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Tabasco: artículo 65, Fracción I.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.
- Ley General de Protección civil.
- Ley de Protección Civil del Estado de Tabasco.
- Ley General de la Salud.
- Ley de Salud del Estado de Tabasco.
- Ley de Aguas Nacionales.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Ley Federal de Procedimientos Administrativos.
- Ley de Vías Generales de Comunicación.
- Ley de Industria Eléctrica.
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.
- Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco.
- Ley Estatal de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Tabasco.
- Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco; artículos 29 Fracciones III, XXI; 52; 53 Fracción II y 54.
- Ley de Hacienda Municipal art. 19, 20, 21, 22 y 24.
- Ley de Ingresos para el Municipio de Centro.
- Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro

M
N
U
L
S
+

**TÍTULO PRIMERO.
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
OBJETO ALCANCES, DEFINICIONES**

Artículo 1. ÁMBITO DE VALIDEZ

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

Con base en lo decretado en el artículo 92 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco, se establecen:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. Conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;
- II. La definición de la utilización general del suelo;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos del suelo y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- V. Las normas de control de Usos del Suelo, indicando la compatibilidad de los usos y destinos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas en materia ambiental, riesgo, vulnerabilidad, resiliencia, ordenamiento territorial, desarrollo urbano y demás aplicables según uso y aprovechamiento del suelo para la prevención de siniestros, y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a que se sujetará la utilización de las edificaciones y sitios afectos al Patrimonio Natural y Cultural del Municipio;
- X. Las normas relativas al diseño urbano;
- XI. Las normas y criterios aplicables a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias;
- XIII. La clasificación de especialistas que intervendrán en la elaboración del Proyecto Definitivo de Zonificación y los requisitos profesionales que deberán acreditar; y
- XIV. Los documentos que conformarán los programas de desarrollo urbano y en particular sus normas de zonificación.

Artículo 2. DEFINICIONES

Para los efectos del presente Reglamento, se considerarán las siguientes definiciones:

- A. De las autoridades en la materia:
 - I. **AYUNTAMIENTO:** al H. Ayuntamiento del Municipio de Centro o Concejo Municipal; Es el órgano de gobierno deliberante, que funciona de manera colegiada, encargado de la administración y el gobierno municipal; integrado por: Presidente Municipal o Presidente de Concejo, Regidores y Síndicos.
 - II. **PRESIDENTE MUNICIPAL** o primer concejal: es la cabeza del poder ejecutivo del Gobierno Municipal.
 - III. **DOOTSM:** La Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales del Municipio de Centro.
 - IV. **DPADS:** Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro.
 - V. **COORDINACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL MUNICIPAL:** Unidad responsable del visto bueno de análisis de riesgo y seguridad.
 - VI. **IMPLAN:** El Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, Tabasco.
 - VII. **RPPC:** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
 - VIII. **SECRETARÍA** o **SOTOP:** A la Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas del Estado de Tabasco.
- B. De las áreas administrativas y los comprendidos en el proceso:

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, several initials (J, L, S), and a cross-like mark at the bottom.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. **DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA (DRO):** es la persona física con registro vigente ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Estado de Tabasco, que garantiza la observancia de este Reglamento en las obras por las que otorgue su responsiva.
 - II. **CORRESPONSABLE DE OBRA:** Es la persona física con registro vigente ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Estado de Tabasco, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria, con el DRO y DROE, en lo relativo a la seguridad estructural, vías terrestres, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este Reglamento.
 - III. **INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA:** es la persona a quien el Ayuntamiento designa para llevar a cabo la labor de inspección y vigilancia para constatar el cabal cumplimiento de este reglamento.
 - IV. **PERSONAL DE VENTANILLA ÚNICA DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN de la DOOTSM:** Son los responsables de tener contacto con el ciudadano para otorgar información del proceso, avisos sobre inconsistencias en el proceso de entrega de resoluciones finales y organización del reparto de requisitos a cada uno de los jefes de departamento.
 - V. **USUARIO:** Persona física o jurídico colectiva que promueve al trámite.
 - VI. **VENTANILLA ÚNICA DE CONSTRUCCIÓN:** Representa el conjunto de acciones efectuadas por la administración pública municipal, con la finalidad de coordinar en un solo espacio físico la gestión administrativa y coadyuvar, en la resolución de los trámites municipales involucrados con las licencias de construcción.
 - VII. **VENTANILLA ÚNICA DEL SISTEMA DE AGUA Y SANEAMIENTO:** Es el módulo a cargo del Sistema de Agua y Saneamiento responsable de recibir los documentos relacionados con la Factibilidad para los Servicios de Agua y Drenaje y Autorización de Proyecto. la documentación ingresada se le asignará el mismo Folio Único que se le asignó en la Ventanilla Única de Construcción.
- C. De la normatividad aplicable:
- I. **LEY:** a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.
 - II. **LEY GENERAL:** a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
 - III. **LEY ORGÁNICA:** a la Ley Orgánica de los Municipios del Estado de Tabasco.
 - IV. **REGLAMENTO:** este Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Centro, Tabasco.
 - V. **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES:** el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, Estado de Tabasco.
 - VI. **NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS (NTC),** son todas las normas expedidas por este Ayuntamiento y aquellas emitidas por otros organismos oficiales en el ámbito de la construcción. Las Normas Técnicas Complementarias serán de observancia general obligatoria para las construcciones a las que se refiere este Reglamento.
- D. De conformidad con lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco y su reglamento, se entenderá por:
- I. **ACCIÓN URBANÍSTICA:** los actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los programas



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- de Desarrollo Urbano y demás que de estos se deriven o cuenten con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, Infraestructura o Servicios Urbanos.
- II. **ASENTAMIENTO HUMANO:** la radicación de un determinado grupo humano, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
 - III. **CENTROS DE POBLACIÓN:** las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal, las que se reserven a su expansión, las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas en dichos centros; y las que por resolución de la autoridad competente se dediquen a la fundación de los mismos.
 - IV. **DESARROLLO URBANO:** el conjunto armónico de políticas, estrategias y acciones de planeación, que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural.
 - V. **ESPACIO PÚBLICO:** las áreas, espacios abiertos o predios de los Asentamientos Humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito.
 - VI. **FRACCIONAMIENTO:** Es la división de un terreno en manzanas y lotes. que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura. equipamiento y servicios urbanos.
 - VII. **FUSIÓN:** la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes.
 - VIII. **LOTIFICACIÓN:** La división de terrenos en lotes para su enajenación, cuando tales terrenos se encuentren comprendidos en un área urbanizada.
 - IX. **ORDENAMIENTO TERRITORIAL** de los asentamientos humanos: la política pública que tiene por objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental.
 - X. **PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO:** el conjunto de normas y disposiciones para ordenar y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios, con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para ejecutar acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano.
 - XI. **PROGRAMAS SECTORIALES DE DESARROLLO URBANO:** los instrumentos de planeación que contienen las líneas de acción específicas en materia de infraestructura urbana, espacios públicos, equipamiento, movilidad centros históricos, medio ambiente, vivienda, agua, saneamiento y las que por su naturaleza sean necesarias.
 - XII. **PROVISIONES:** son las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población.
 - XIII. **RELOTIFICACIÓN:** el cambio en la distribución o dimensiones en los lotes de un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.
 - XIV. **RESERVAS:** son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.
 - XV. **SUBDIVISIÓN:** la partición de un terreno en no más de cinco fracciones, que no requiere del trazo de una o más vías públicas.
 - XVI. **ZONIFICACIÓN:** la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos.
- E. Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. **ALINEAMIENTO:** la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.
- II. **ALTURA MÁXIMA:** La altura máxima total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación debiéndose considerar a partir del nivel medio de banqueteta. Se calcula con la expresión siguiente: $\text{Altura (en niveles)} = \text{CUS} / \text{COS}$. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial correspondiente.
- III. **APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO:** la urbanización del suelo y la edificación en el mismo, comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios en la utilización y en el régimen de propiedad de predios y fincas; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura, todo lo anterior dentro de los Centros de Población.
- IV. **ÁREA URBANA:** la ocupada por la infraestructura, equipamiento, instalaciones y edificaciones de un centro de población.
- V. **ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS:** las que se determinen en todo Proyecto para Autorización de Urbanización, o en su caso en el programa parcial de urbanización correspondiente, conforme a las normas de este Reglamento de Zonificación para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.
- VI. **ÁREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** las áreas de protección histórico patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de conservación ecológica, áreas de protección contra inundaciones, y áreas de protección a acuíferos a las que se les establece la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo a los que hace referencia la fracción VIII del artículo 92 de la Ley, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la subclave (GTD).
- VII. **ÁREAS RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** las áreas urbanizadas y de reserva urbana a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de derechos de desarrollo que tienen las áreas generadoras de dichos derechos a los que hace referencia la fracción VIII del artículo 92 de la Ley, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave correspondiente, a la que se añade la sub-clave (RTD).
- VIII. **ÁREAS Y PREDIOS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA:** las tierras, aguas, bosques y humedales, en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser mantenidas en sus condiciones ambientales originales.
- IX. **ÁREAS Y PREDIOS RÚSTICOS:** las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento racional en explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población.
- X. **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS):** el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable en planta baja o de desplante del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas destinadas para sótanos.
- XI. **COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS):** el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Para efectos del cálculo del CUS, no se considera la superficie construida que se encuentra a más de 1.50 metros abajo del nivel de banqueteta, siempre y cuando esta superficie no contenga espacios habitables.
- XII. **COMITÉ DE NORMAS:** al Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana, encargado de coordinar la intervención de las entidades públicas y privadas en la planeación, construcción, operación y mantenimiento de los subsistemas de infraestructura en la vía pública, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

[Handwritten signature]

✓

✗

o

+



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- XIII. CONFIGURACIÓN URBANA:** la percepción visual del medio físico transformado, considerando en su conjunto los elementos urbanos, la arquitectura, el valor ambiental de los espacios abiertos, la vegetación y el mobiliario urbano.
- XIV. CONURBACIÓN:** el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población formen o tiendan a formar una unidad física urbana.
- XV. CORREDORES URBANOS:** son vías o áreas que conectan distintas partes de una ciudad, articulando servicios y facilitando la movilidad de los habitantes.
- XVI. DENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.
- XVII. DENSIDAD MÁXIMA:** el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población, aplicándose sobre hectárea bruta de terreno rústico.
- XVIII. DECLARATORIA:** Son los acuerdos mediante los cuales se determina el estatus o la designación de una determinada área o territorio con fines específicos para su uso, intervención o preservación. La federación, el estado y el municipio están facultados para emitir Declaratorias en el ámbito de sus respectivas competencias.
- XIX. DERECHO DE DESARROLLO:** es el potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio dentro de un centro de población, derivado de las normas establecidas en los programas de desarrollo urbano de la zona donde el predio se encuentra ubicado, principalmente las expresadas a través del coeficiente de utilización del suelo.
- XX. DESTINOS:** son los fines públicos y sociales a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XXI. EQUIPAMIENTO URBANO:** el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, públicos o privados, destinados a prestar a la población los servicios económicos y de bienestar social.
- XXII. EXPANSIÓN URBANA:** el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura.
- XXIII. MODO DE EDIFICACIÓN:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana. Pueden ser: cerrado; semicerrado; semiabierto; y, abierto.
- XXIV. OBRAS DE CABECERA:** Las estructuras, equipos y dispositivos ubicados en la cabecera o punto de derivación de un conducto o canal que permiten la dotación o abastecimiento de servicios de agua potable, saneamiento y electricidad. Ejemplo: Planta potabilizadora, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, Subestación Eléctrica y Líneas de conducción en alta o media tensión.
- XXV. PLAN MAESTRO:** instrumento de gestión que tiene como objetivo establecer la idoneidad temporal para las distintas acciones de intervención sobre un territorio en específico, identificando las mejores condiciones en tiempo y costo, para el desarrollo urbano o actuación sobre un conjunto urbano existente.
- XXVI. PREDIO O LOTE URBANO:** superficie de suelo urbanizado debidamente deslindado e incorporado al sistema municipal, en los términos de la Ley.
- XXVII. PREDIO INTRAURBANO NO INCORPORADO:** superficie de suelo que forma parte del área de reserva de un centro de población, que se encuentra dentro o es colindante a un área urbanizada y que no ha sido incorporado al sistema municipal, en los términos de la Ley.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- XXVIII. PROPIEDAD SOCIAL:** las tierras comunales y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas.
- XXIX. RENOVACIÓN URBANA:** la transformación o mejoramiento del uso del suelo y la edificación, en zonas comprendidas de los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, en cuyo caso requerirán de su reincorporación municipal.
- XXX. RESTRICCIÓN FRONTAL:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote.
- XXXI. RESTRICCIÓN LATERAL:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una longitud variable, según se señale en el Programa Parcial.
- XXXII. RESTRICCIÓN POSTERIOR:** la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.
- XXXIII. SUELO URBANIZABLE:** aquel cuyas características permiten su aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas.
- XXXIV. SUELO URBANIZADO:** aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización cuenta con su incorporación municipal.
- XXXV. SUPERFICIE EDIFICABLE:** el área de un lote o predio que puede ser ocupada por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante.
- XXXVI. TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO:** es un instrumento de planeación urbana que permite a los propietarios de inmuebles, a los que se les ha asignado una condición de conservación por tener un valor patrimonial o ambiental (áreas generadoras), trasladar sus derechos de construcción a otros propietarios en zonas donde se desea un mayor desarrollo (áreas receptoras), permitiendo a estas últimas aumentar la densidad de su construcción a cambio de una compensación que a su vez beneficia la conservación de las áreas emisoras y genera ingresos para la comunidad.
- XXXVII. URBANIZACIÓN:** el proceso técnico para lograr, a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento.
- XXXVIII. USOS:** son los fines privados a que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población.
- XXXIX. ZONA DE CONURBACIÓN:** el área que se determina en la declaratoria o convenio en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población comprendidos en sus límites.

CAPÍTULO II

AUTORIDADES Y ATRIBUCIONES

Artículo 3. AUTORIDADES

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

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



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. La Presidencia Municipal o de Concejo;
- II. La Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales;
- III. El Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro; y
- IV. Las Direcciones o Dependencias municipales conforme a las atribuciones que la ley y los reglamentos les otorguen.

Artículo 4. ATRIBUCIONES

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

- I. Determinar en el territorio del Municipio de Centro, las áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y, dentro de las primeras, las zonas urbanizadas, las zonas de reservas territoriales y las zonas de amortiguamiento;
- II. Clasificar al territorio del Municipio de Centro, en zonas, con el fin de asignar en cada una de ellas los destinos, usos y reservas del territorio, así como para establecer normas técnicas de planificación urbana;
- III. Expedir las declaratorias de usos, destinos y reservas de suelo urbano en función de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- IV. Determinar las vías públicas que, por su importancia y funcionamiento, constituyan la red vial de los Centros de Población del Municipio de Centro. La determinación de vía pública la realizará el IMPLAN, a través de los planos de alineamientos, números oficiales y derechos de vía, que forman parte de la documentación técnica de los Programas Parciales y de las Declaratorias que, en su caso, se dicten;
- V. Fijar el trazo, los ejes, los niveles, los alineamientos y demás características de las vías públicas;
- VI. En coordinación con la DPADS, determinar las áreas y predios dedicados a áreas de preservación ecológica, de Valor Ambiental, parques, jardines, plazas públicas y, en general, los destinos en las distintas zonas ubicadas en los Centros de Población del Municipio de Centro;
- VII. Señalar aquellas zonas en las que se permita la construcción de edificios públicos, centros cívicos y culturales, aeropuertos, terminales de tren ligero, de autotransportes y demás equipo urbano;
- VIII. Fijar los requisitos para fusionar, relotificar, subdividir y fraccionar terrenos;
- IX. Realizar a través del Programa de Desarrollo Urbano Municipal, los Programas de Desarrollo Urbano vigentes (Parciales, de Centros de Población, etc.) a que se refiere la Ley, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques, y determinar las densidades de población permisibles.
- X. Dictaminar de acuerdo con las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se puede autorizar el uso de los terrenos, y determinar el tipo de construcciones que se pueden edificar en ellos, en los términos de lo dispuesto por la Ley y por el Programa de Desarrollo Urbano Municipal. Los Programas de Desarrollo Urbano vigentes (Municipal, Parciales, de Centro de Población, etc.)
- XI. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento del presente ordenamiento.
- XII. Vigilar que se cumpla con este Reglamento, el contenido de los Programas de Desarrollo Urbano vigentes y las Declaratorias de Usos, Destinos y Reservas para el Municipio de Centro, e imponer sanciones a los infractores, y
- XIII. Solicitar el auxilio de la fuerza pública en los casos que fuera necesario y conforme al procedimiento legal correspondiente para hacer cumplir sus determinaciones.
- XIV. Ejercer las demás atribuciones en la materia que le confieran la Ley Orgánica, la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco y su Reglamento, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CAPÍTULO III

EL ESPECIALISTA EN DESARROLLO URBANO

Artículo 5. ESPECIALISTA EN DESARROLLO URBANO

De conformidad con lo establecido en el Artículo 92, fracción XII de la Ley, el Municipio deberá determinar los especialistas que intervendrán en la elaboración del proyecto definitivo de Zonificación y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

El Especialista en Desarrollo Urbano es la persona física o jurídico colectiva, con amplio conocimiento en planeación urbana y ordenamiento territorial con quien los urbanizadores y promoventes podrán contratar la elaboración de Estudios y Proyectos de Zonificación o Urbanización, y será responsable de la observancia de la Ley, el Reglamento de Zonificación, las Normas Técnicas Complementarias aplicables, los Programas de Desarrollo Urbano, Declaratorias, Normas Oficiales Mexicanas vinculadas al desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables en la materia, en el acto en que otorga su responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.

Artículo 6. DEL PADRÓN DE ESPECIALISTAS EN DESARROLLO URBANO

El Municipio contará con un Padrón de Especialistas en Desarrollo Urbano, con registro vigente al que pertenecerán las personas físicas o jurídico colectivas que, asegurándose de que el proyecto cumpla con lo establecido en los ordenamientos y disposiciones vigentes aplicables, otorguen su responsiva.

El IMPLAN emitirá los requisitos para la operación, capacitación y actualización del Padrón de Especialistas en Desarrollo Urbano, los cuales deberán cumplir quienes soliciten o mantengan su registro. Dichos requisitos se actualizarán conforme a cambios normativos o necesidades derivadas del ejercicio profesional. El registro podrá suspenderse o cancelarse cuando la persona inscrita incurra en prácticas indebidas, falsedad de información o incumplimiento a lo previsto en este Reglamento.

TÍTULO SEGUNDO. LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA

Artículo 7. SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA, INTEGRACIÓN

La planeación urbana comprende el conjunto de herramientas de las que disponen la ciudadanía y el gobierno municipal, para imprimir racionalidad al proceso de desarrollo de los centros de población, propiciando mediante el ordenamiento del territorio y la programación de acciones estratégicas, un sistema urbano más equilibrado, eficiente y competitivo, orientado a mejorar el nivel de vida de sus habitantes:

De conformidad con lo establecido en los artículos del 47 al 50 de la Ley, la administración, la regulación y el fomento del Ordenamiento Urbano, tanto en el nivel Municipal, como a nivel de Centro de Población se instrumentará por medio de los Programas de Desarrollo Urbano que establezca la autoridad

El Sistema Municipal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integrará por un conjunto de programas y planes articulados entre sí, organizados de la siguiente manera:

Handwritten marks on the right margin: a vertical line, a stylized signature, a checkmark, and a large cross-like symbol.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

A. Para el Ordenamiento Territorial: Para el correcto aprovechamiento del territorio, se establece el:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
- II. Programa de Ordenamiento Ecológico Local

B. Para el Desarrollo Urbano: La autoridad Municipal, contará para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población con:

- I. Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población;
- II. Programas Parciales de Desarrollo Urbano;
- III. Declaratorias

C. Programas y Proyectos de aplicación para el Desarrollo Urbano: Derivados de los Programas de Desarrollo Urbano mencionados, la autoridad podrá contar con los Planes y Proyectos específicos que una vez autorizados por el H. Ayuntamiento tendrán efectos legales de carácter normativo y obligatorio:

- I.- Programas Sectoriales para el Desarrollo Urbano Municipal
- II.- Planes Maestros; y
- III.- Proyectos de Intervención Urbana (PIU)
- IV.- Proyectos Definitivos de Urbanización

CAPÍTULO II

APLICACIÓN PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 8. PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO, OBLIGATORIEDAD

Los programas y planes que sean aprobados, una vez publicados en el Periódico Oficial e inscritos en el Registro Público de la Propiedad, serán obligatorios para las autoridades, los organismos descentralizados o paraestatales, los organismos de participación social y consulta, los núcleos de población y en general, para toda aquella persona física o jurídica que utilice o aproveche predios y fincas contenidos dentro de los límites del área de aplicación.

En el área de aplicación del plan de desarrollo urbano de centro de población y de los planes parciales de desarrollo urbano, sólo deberán autorizarse urbanizaciones o edificaciones en las áreas y predios señalados para tal efecto en la zonificación.

Artículo 9. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ÁREAS DE APLICACIÓN

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

La concurrencia de las autoridades para la aplicación y observancia de este Reglamento, será la que señala la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco y su Reglamento.

Artículo 10. ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y URBANO DEL MUNICIPIO

Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Municipio, y de los centros de población, se establecen dos sistemas de estructuras:



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. **Estructura Territorial.** Es la forma en que se organiza y distribuye la población, las actividades económicas y las infraestructuras dentro del Municipio, y tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman. En este caso, además del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se deberá observar y acatar lo que establece el Programa de Ordenamiento Ecológico Local; y
- II. **Estructura Urbana.** Es la disposición física y organización de la ciudad o los centros metropolitanos, indicando cómo se distribuyen los distritos, vialidades, infraestructuras y los diversos usos del suelo. Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

CAPÍTULO III

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 11. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, OBJETIVOS

El programa municipal de desarrollo urbano tiene como objetivos:

- I. Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo;
- II. Vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales;
- III. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano de los centros de población;
- IV. Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico;
- V. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano;
- VI. Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo de los centros de población principalmente los **Centros Integradores**
- VII. Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; y
- VIII. Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población.

Artículo 12. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, CONTENIDO

Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano deberán contener:

- I. Antecedentes:
 - a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del Programa;
 - b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con los planes y programas de nivel superior de los cuales se deriva;
 - c) Evaluación del Programa anterior en caso de existir;
 - d) Objetivos, que se persiguen en la elaboración del Programa;
- II. Diagnóstico del estado actual del municipio:
 - a) Ubicación del municipio, dentro del Estado;
 - b) Delimitación del área de aplicación, correspondiendo al territorio municipal;
 - c) Medio económico social, aspectos relevantes del perfil económico, social y cultural, población regional servida, población municipal, distribución de la población por grupos de edad, población económicamente activa y nivel de satisfacción de necesidades básicas;



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- d) Medio físico natural; determinación de las condicionantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología, climatología, paisaje natural;
 - e) Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura territorial y en base a las funciones de servicios de los centros de población, tenencia del suelo, uso actual del suelo, comunicación y transporte e infraestructura y el estudio de los procesos de metropolización en el municipio;
- III. Bases y criterios de ordenamiento, que describan las expectativas de crecimiento esperado de la población recalcando la importancia de zonificar, identificar y denominar las áreas geográficas rurales del Municipio de Centro en regiones y micro-regiones en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en función a su potencial y producción agropecuario identificándolas con nombre específico:
- a) Perspectivas de crecimiento demográfico, proyecciones de población esperadas a corto, mediano y largo plazo;
 - b) Demanda de suelo urbano, para cada uno de los horizontes de planeación;
 - c) Metas específicas del programa, estructuradas según los subsistemas de desarrollo urbano: planeación urbana, suelo urbano, equipamiento urbano, comunicación y transporte, infraestructura, protección ambiental y riesgos urbanos, imagen visual y patrimonio histórico y esquema general de movilidad.
- IV. Estrategia de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:
- a) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en el municipio a corto, mediano y largo plazo;
 - b) Clasificación de áreas;
 - c) Utilización general del suelo (zonificación primaria); Suelo apto y no apto para la urbanización;
 - d) Estructura urbana, conformada por: el Sistema de Unidades Urbanas y el Sistema Vial;
 - e) Programa de acciones urbanas y estrategias de inversión, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;
 - f) Derechos y obligaciones derivados del Programa; y
 - g) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 13. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, PREVISIÓN DE DESASTRES

El Programa Municipal de Desarrollo Urbano contendrá un capítulo donde se especifique la distribución de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos en el territorio, de manera que los efectos de un eventual desastre no se vean incrementados por su ausencia, así mismo preverá las acciones necesarias para articular las posibles acciones de contingencia urbana con los sistemas municipal, estatal y nacional de protección civil.

Artículo 14. PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, APLICACIÓN

En el área de aplicación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, sólo se autorizarán acciones urbanísticas, edificaciones, subdivisiones y aprovechamientos, en las áreas y predios señalados para tal efecto en la zonificación determinada de acuerdo con la normatividad reglamentaria establecida



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CAPÍTULO IV

PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN

Artículo 15. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN, OBJETIVOS

De acuerdo con lo establecido en el artículo 52 de la Ley, los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, tienen por objeto:

- I. Definir las reservas, provisiones, usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión de los Centros de Población;
- II. Orientar, ordenar, incentivar, regular y restringir en su caso, el proceso de crecimiento urbano;
- III. Establecer las bases para las acciones de mejoramiento, conservación, crecimiento; y
- IV. Definir sus reservas, provisiones, los usos y destinos del suelo, así como las áreas de expansión, con la finalidad de lograr el desarrollo sustentable y mejorar la calidad de vida de la población.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población deberá ser revisado cada tres años o durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar su actualización.

Artículo 16. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN, CONTENIDO

Para efectos de asegurar su congruencia y uniformidad metodológica, así como para facilitar su ejecución técnica, administrativa y jurídica, conforme al Artículo 53 de la Ley, los programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población deberán contener los siguientes elementos generales:

- I.- Introducción, que contendrá 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 con 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 de los 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 de los Centros de Población; y
 - e) Zonificar el territorio de los Centros de Población para la aplicación de las políticas urbanas y ambientales a que se refieren los incisos e) 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;



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- VII.- Bases financiero-programáticas, en las que se preverán los recursos disponibles para alcanzar los lineamientos programáticos;
- VIII.- Corresponsabilidad sectorial, determinando las acciones, obras e inversiones concretas que deban realizarse y establecerá los responsables de su ejecución;
- IX.- El instrumento de concertación entre los sectores público, privado y social;
- X.- Instrumentos de política que contendrán el conjunto de medidas, mecanismos y disposiciones jurídicas, técnicas y administrativas, que permitan la institucionalización, ejecución, control y evaluación del programa;
- XI.- Estructura de organización y coordinación para la elaboración, ejecución, control, evaluación, actualización y modificación del programa;
- XII.- 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 dichas áreas;
- XIII.- Los lineamientos que orientarán las acciones e inversiones de las dependencias y entidades de la administración pública estatal en la materia; la definición de los instrumentos para la ejecución de las acciones previstas en el programa y los estímulos económicos para los mismos efectos;
- XIV.- La manifestación expresa de su obligatoriedad general, así como su jerarquía con respecto a los demás programas materia del presente Reglamento; y
- XV.- Anexo gráfico, que exprese en una forma descriptiva y clara el contenido básico del programa y la ubicación geográfica de los proyectos y acciones.

Cuando el Centro de Población objeto del Programa de Desarrollo Urbano tenga una población menor a cincuenta mil habitantes se aplicará un esquema simplificado, como se indica en el Artículo 54 de la Ley y como se detalla en el siguiente artículo.

Artículo 17. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN, ESQUEMA SIMPLIFICADO

Los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población, que sean elaborados con el esquema simplificado a que se refiere el último párrafo del artículo anterior, deberán contener:

- I. Antecedentes:
 - a) Marco de planeación, que establezca una congruencia con lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;
 - b) Objetivos que se persiguen en la elaboración del Programa Simplificado de Desarrollo Urbano para este Centro de Población.
- II. Diagnóstico:
 - a) Ubicación y delimitación del área de aplicación, del Centro de Población;
 - b) Síntesis del estado actual, información más relevante que describan la problemática actual y las condicionantes y aptitudes del territorio.
- III. Estrategia de Desarrollo Urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:
 - a) Estrategia general, y políticas generales;
 - b) Clasificación de áreas;
 - c) Uso del suelo estableciendo los tipos de zonas secundarias;
 - d) Estructura urbana, conformada por: Sistema de Unidades Urbanas y Sistema Vial;
 - e) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;
 - f) Derechos y obligaciones derivados del Programa; y



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- g) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Programa.

Artículo 18. MODIFICACIÓN A LOS LIMITES CENTRO DE POBLACIÓN

Cuando en el proyecto de Programa de Desarrollo Urbano se proponga establecer o modificar los límites de un centro de población, se requerirá incorporar la consideración del Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Centro (POELMC), y el nuevo polígono deberá ser aprobado cuando menos por tres cuartas partes de los Integrantes del Ayuntamiento.

CAPÍTULO V

PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 19. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, DEFINICIÓN

Conforme a lo indicado en el artículo 56 de la Ley, el cual define los Programas Parciales de Desarrollo Urbano como los instrumentos de planeación aplicables en un área o zona determinada de un Centro de Población, los cuales determinarán la Zonificación Primaria, la Zonificación Secundaria y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Los programas parciales constituyen el vínculo entre los programas de Centros de Población y los proyectos ejecutivos para la ejecución de las acciones, obras y servicios, para ello:

- I. El programa parcial de desarrollo urbano integra el conjunto de normas específicas a efecto de precisar la zonificación y regular los usos, destinos y reservas en los predios localizados en su área de aplicación;
- II. Sus disposiciones corresponden a las del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del cual es una parte y, por lo tanto, guardan congruencia entre sí;
- III. Se requerirá formular y aprobar un programa parcial de desarrollo urbano, cuando el centro de población cuente con una población mayor a diez mil habitantes donde por su extensión o escala asociadas a la densidad de población y la intensidad de los usos y destinos lo requieran;
- IV. Indica las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, en función del ordenamiento territorial, sin implicar la autorización de estas.
- V. Los propietarios de predios y fincas, los grupos sociales y en particular, las asociaciones de vecinos legalmente constituidas podrán solicitar o proponer al Ayuntamiento, elabore, consulte y apruebe un Programa Parcial de Desarrollo Urbano para un área, barrio o colonia del centro de población.

Artículo 20. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, OBJETO

Conforme a lo indicado en el artículo 57 de la Ley, los programas parciales tienen como objetivo precisar, complementar y adecuar las disposiciones de los programas de Centros de Población, cuando por la magnitud de escala o por la intensidad de las actividades, resulte insuficiente el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, el Programa de Ordenamiento Ecológico local o en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Para ello se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Precisarán la zonificación de las áreas que integran y delimitan el centro de población;
- II. Regularán las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III. Determinarán los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- IV. Precisarán las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V. Regularán en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;
- VI. Determinarán las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento; y
- VII. Normatizarán el establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 21. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, CLASIFICACIÓN

Como se establece en el artículo 57 de la Ley, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano podrán formularse en alguna de las modalidades correspondientes a las acciones de urbanización, siendo estas:

- a) **Programas Parciales de Crecimiento:** ordenan y regulan las zonas para la expansión física de los Centros de Población.
- b) **Programas Parciales de Mejoramiento:** con acciones tendiente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamiento y servicios las zonas de un Centro de Población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente considerando acciones de:
 - Densificación: su finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los Espacios Públicos y sus Infraestructuras.
 - Consolidación: orientadas a mejorar la calidad de vida de los habitantes de los centros de población, cerrando la brecha existente entre aquellos de menores recursos y el resto de la población, mediante acciones de rescate al suelo intraurbano con bajo riesgo y con factibilidad para uso habitacional
- c) **Programas Parciales de Conservación:** tendientes a la preservación de las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales.

Artículo 22. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, ZONIFICACIÓN

Conforme al Artículo 56 de la Ley, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, a fin de ordenar y regular un área específica, con base en la zonificación primaria determinada por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, o por el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, precisará la zonificación secundaria y determinará:

- a) La demarcación de las áreas o predios comprendidos y las características, condiciones y zonas circundantes del espacio urbano; y
- b) Los usos y destinos específicos de los predios comprendidos en el programa.

Artículo 23. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, CONTENIDO

El programa parcial de desarrollo urbano deberá contener:

- I. Antecedentes:
 - a) Bases jurídicas, para la instrumentación jurídica del Programa;
 - b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;
 - c) Evaluación del Programa anterior en caso de existir;
 - d) Objetivos que se persiguen en la elaboración del Programa;
- II. Diagnóstico, del estado actual de la unidad territorial:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- a) Ubicación de la unidad territorial dentro del centro de población;
 - b) Delimitación del área de aplicación, correspondiendo a la unidad territorial;
 - c) Medio físico natural; determinación de las condicionantes relevantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación (arbolado) y aspectos ambientales;
 - d) Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura urbana, tenencia del suelo, zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico, uso actual del suelo, configuración urbana e imagen visual, vialidad y transporte e infraestructura;
 - e) Síntesis del estado actual, información más relevante que describan la problemática actual y las condicionantes y aptitudes del territorio.
- III. Estrategia de Desarrollo Urbano, consistentes en las siguientes propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:
- a) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en la unidad territorial;
 - b) Clasificación de áreas;
 - c) Utilización general del suelo estableciendo los tipos de zonas secundarias;
 - d) Estructura urbana, conformada por: Sistema de Unidades Urbanas y Sistema Vial;
 - e) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;
 - f) Derechos y obligaciones derivados del Programa;
 - g) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Programa.

CAPÍTULO VI

POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS

Artículo 24. POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS

De conformidad con el Artículo 138 de la Ley, el Estado y/o el Municipio podrán declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos en dichos instrumentos. Los actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por las autoridades como por los propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los programas de Desarrollo Urbano aplicables y de Zonas Metropolitanas.

La normatividad a aplicar en dichos Polígonos se apegará a lo establecido en los Artículos 138 a 145 de la Ley.

Artículo 25. PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, DENSIFICACIÓN Y ESPACIO PÚBLICO

Como establece el Artículo 51 de la Ley, en caso de que se implementen acciones de Densificación en los programas a que refiere el presente capítulo, el promovente o desarrollador deberá garantizar una dotación suficiente de Espacios Públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables; de no existir en la zona, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a Densificación.

Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large 'M' and a cross-like symbol.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CAPÍTULO VII DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

Artículo 26. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, CAUSAS PARA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Será obligatorio para el Ayuntamiento, la revisión y en su caso actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de población, de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Declaratorias, cuando sean acreditados los siguientes motivos:

- I. Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;
- II. Cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
- III. Se determine la actualización o modificación del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada por un órgano jurisdiccional.

Una vez concluida la revisión será turnada para que mediante acuerdo de Cabildo sea publicada y puesta en operación.

Los programas de Desarrollo Urbano vigentes deberán ser revisados cuando menos cada tres años, o durante el primer año del ejercicio constitucional del Ayuntamiento para valorar su actualización.

Artículo 27. PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, PROCEDIMIENTO PARA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN

El procedimiento para actualizar el programa municipal de desarrollo urbano o los programas de desarrollo urbano se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

- I. Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:
 - a) Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos; y
 - b) Si la omisión, error o falta fuere relativa a los documentos del programa, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección.

CAPÍTULO VIII DECLARATORIAS

Artículo 28. DECLARATORIAS

Son los acuerdos mediante los cuales se determina el estatus o la designación de una determinada área o territorio con fines específicos para su uso, intervención o preservación. La federación, el estado y el municipio están facultados para emitir Declaratorias en el ámbito de sus respectivas competencias.

De acuerdo al Artículo 12 de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, el Municipio tiene la atribución de: "Declarar las áreas naturales protegidas en ecosistemas, sitios o bienes ubicados dentro de su circunscripción territorial, así como establecer, administrar y vigilar las zonas de preservación ecológica en centros de población, reservas ecológicas, parques urbanos, jardines públicos y demás áreas análogas previstas por esta Ley".



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Las declaratorias deberán apegarse en su contenido, publicación, objeto y manejo, a lo establecido en los artículos 60 al 63 de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco.

La instancia facultada en el ámbito municipal es la DPADS con base en los artículos 60 y 61 del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro, Tabasco.

La autoridad podrá realizar declaratorias en apego a la clasificación de áreas señaladas en el artículo 46 de este Reglamento.

CAPÍTULO IX

PLANES Y PROYECTOS DE APLICACIÓN PARA EL DESARROLLO URBANO

Artículo 29. PROGRAMAS SECTORIALES PARA EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Como establece el Artículo 55 de la Ley, los Programas Sectoriales para el Desarrollo Urbano Municipal son instrumentos de planeación que contienen las líneas de acción específicas en materia de:

- Infraestructura urbana,
- Espacios Públicos,
- Equipamiento,
- Movilidad
- Centros históricos,
- Medio ambiente,
- Vivienda,
- Agua y saneamiento, y
- Las que por su naturaleza sean necesarias.

Estos Programas Sectoriales para el Desarrollo Urbano Municipal, serán congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del que deriven y contendrán, por lo menos:

- a) La descripción y diagnóstico de los aspectos sectoriales de que se trate;
- b) Las provisiones presupuestales y los medios de financiamiento; y
- c) Los plazos de inicio, revisión y terminación de las obras, acciones o servicios materia del programa.

Artículo 30. PLANES MAESTROS

Un plan maestro de urbanización es un instrumento de planeación integral que guía el desarrollo, la transformación y la mejora de un área urbana o región específica a diversos plazos. Este plan se elabora con la participación de la comunidad o con diferentes actores, definiendo una visión compartida del futuro del lugar y delineando proyectos y estrategias para alcanzarlos. Su objetivo es coordinar inversiones y acciones sectoriales para lograr un desarrollo urbano más ordenado, sostenible y eficiente, abordando problemas y aprovechando oportunidades.

El Plan Maestro es una alternativa de planificación más flexible, aplicable a diversas escalas de desarrollo urbano. Puede ser promovido por el sector público, por el sector privado o por ambos, y es muy importante para contar con escenarios de inversión en infraestructura, equipamiento y vivienda, que permitan la mejora de sectores impulsados por los programas de desarrollo. Para su implementación debe contarse con:

- I. ANTECEDENTES.
 - a) Delimitación de la zona de estudio y su área de influencia.
- II. DIAGNÓSTICO.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- a) Contexto de la zona de actuación del Plan Maestro con el resto de la ciudad.
 - o Vialidades principales y secundarias,
 - o Equipamiento existente en el área de actuación y su área de influencia
 - o Principales actividades de los habitantes
 - o Riesgos naturales y antropogénicos.
 - o Aspectos demográficos,
 - o Aspectos socioeconómicos, e
 - o Inseguridad.
 - b) Taller de participación ciudadana.
 - c) Problemática a resolver
- III. MARCO ESTRATÉGICO.
- a) Estrategia general para resolver los problemas detectados.
- IV. PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL PLAN MAESTRO.
- a) Determinar la zonificación secundaria, señalando los usos, destinos y reservas.
 - b) Definir la subdivisión o lotificación de los predios a desarrollar, individualizando los lotes resultantes con la determinación específica de los usos y destinos que les correspondan;
 - c) Delimitar e identificar las áreas de donación, conforme los lineamientos previstos en el presente Reglamento.
 - d) Determinar en forma específica las áreas de restricción.
- V. ANEXOS.
- a) Plano del contexto de la zona de actuación del Programa dentro del municipio o ciudad,
 - b) Plano de identificación de zonas prioritarias dentro de la zona de actuación del Programa, y
 - c) Plano de fases de intervención.

Artículo 31. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN URBANA (PIU)

La intervención urbana es una acción o un conjunto de acciones concertadas que pueden ser promovidas por el sector público, por empresas o por colonos, para generar cambios positivos en el espacio público o privado con el fin de maximizar el potencial de un lugar y la interacción entre sus habitantes. Son acciones estratégicas, focalizadas, participativas, sencillas, de bajo presupuesto y con distintos grados de temporalidad.

Tiene como objetivo crear conciencia y participación de los ciudadanos, considerando que es posible intervenir localmente, para afectar de manera positiva la calidad de vida de la ciudad y sus espacios públicos.

El proceso de diseño es menos importante que el resultado social; se trata de enfoques de planificación que, con base en el espacio, apuntan a mejorar la calidad del lugar y en consecuencia la calidad de vida como un bien colectivo, que se sustentan en la cooperación de las partes interesadas

La participación ciudadana juega un rol muy importante; los colonos o vecinos organizados son los encargados de realizar una intervención urbana de pequeña escala interviniendo en todas sus etapas. Se pueden considerar obras, instalaciones, siembra de árboles, jardinería con el objetivo de desarrollar actividades tales como exposiciones, danza, performance, teatro, talleres, juegos y todo tipo de intervenciones y acciones imaginables que rescaten la memoria colectiva, fomenten la cultura ciudadana y fortalezcan la integración de la comunidad.

El proyecto de intervención urbana podrá implementarse por iniciativa del H. Ayuntamiento o por solicitud de colonos o ciudadanos presentada ante la DOOTSM, tomando en cuenta las siguientes etapas:

- Análisis,
- Diagnóstico,
- Diseño,
- Gestión,



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- Realización y
- Evaluación.

La DOOTSM determinará la viabilidad del Proyecto de Intervención Urbana.

CAPÍTULO X EL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN

Artículo 32. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, DEFINICIÓN

El Proyecto Definitivo de Urbanización es el conjunto integral de documentación técnica necesaria para determinar la zonificación secundaria, la lotificación y diseño de vialidades, los aprovechamientos y las reservas, usos del suelo y destinos, así como la demarcación, en su caso, de etapas, áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento de las zonas dentro de los límites del predio objeto del proyecto. Este instrumento permite la vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los Programas de Desarrollo Urbano.

La elaboración de un Proyecto Definitivo de Urbanización corresponde a la persona física o jurídico colectiva promovente del desarrollo.

Será obligatorio formular un Proyecto Definitivo de Urbanización cuando implique.

- Transformar el suelo rústico a urbanizado en áreas urbanizables o en reservas territoriales, determinando los usos y destinos correspondientes;
- Transformar el suelo rústico mediante obras de urbanización en predios localizados fuera del centro de población, determinando los usos y destinos correspondientes, en predios de propiedad o privada o social;
- Establecer o modificar los usos y destinos para una zona específica dentro del centro de población o para una zona de crecimiento;
- Determinar áreas de restricción por paso de redes de infraestructura; o
- Determinar obligaciones específicas a cargo de los propietarios de predios y fincas, en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento.

Artículo 33. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, CLASES

Los Proyectos Definitivos de Urbanización podrán ser, entre otros:

- Fraccionamientos de todo tipo;
- Unidades Habitacionales;
- Conjuntos habitacionales;
- Parques Industriales; o
- Proyectos de Desarrollo Económico Controlado.

Artículo 34. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, DISPOSICIONES

Los Proyectos Definitivos de Zonificación se formularán y administrarán conforme a las siguientes disposiciones:

- Determinarán la zonificación secundaria o específica, señalando los usos, destinos y reservas en los predios donde se proponga realizar.
- Regularán y controlarán la urbanización y la edificación, y en general, la utilización de los predios y fincas en su área de aplicación.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

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

Artículo 35. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, CONTENIDO

El Proyecto Definitivo de Urbanización contendrá:

- I. La referencia al Programa de Desarrollo Urbano del cual se derive;
- II. Los objetivos generales y específicos que se persiguen;
- III. La localización y delimitación precisa de la zona que comprenda, con base en las coordenadas geo referenciadas con coordenadas Proyección UTM, elipsoide GRS80, Datum WGS84, 15 Norte;
- IV. Plano topográfico que contenga:
 - a) El polígono con el cuadro de construcción respectivo y la superficie total del terreno;
 - b) Graficación de las curvas de nivel, máximo a cada metro; y
 - c) Levantamiento de la vegetación significativa existente, indicando especies y su tamaño, áreas de restricción a infraestructura e instalaciones especiales, en su caso; cuerpos de agua, escurrimientos y otros elementos naturales significativos, así como su ubicación referida a las áreas urbanizadas, en su caso;
- V. Plano de conjunto que contenga el anteproyecto especificando los usos y destinos de cada predio, indicando la propuesta de las áreas de cesión para destinos, así como la integración con las áreas urbanizadas;
- VI. La memoria descriptiva que señale la densidad de edificación, intensidades de uso, los criterios de ingeniería vial, así como la propuesta de equipamiento en base a un análisis del equipamiento zonal;
- VII. Plano de lotificación en la escala mínima que determine la autoridad catastral, que contenga
 - a) División de manzanas y lotificación;
 - b) Zonificación interna marcando los usos y destinos indicando los tipos y densidad de edificación;
 - c) Las áreas de cesión para destinos;
 - d) Medidas de los linderos de los lotes y superficies de cada uno de ellos incluyendo los de cesión;
 - e) Claves de las manzanas y lotes, en su caso, asignados por la autoridad catastral;
 - f) Cuadro de cuantificación de áreas, en donde se especifique el número de lotes por manzana sus superficies, así como las correspondientes a vialidades y cesiones; y
 - g) Propuesta de nomenclatura de vialidades y espacios públicos;

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- VIII. El proyecto de asignación de usos y destinos conforme a la propuesta, precisando la localización y límites de las áreas de destinos, y
- IX. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que derivan de la zonificación y definen la compatibilidad de usos habitacionales, comerciales y de servicios, industriales y áreas naturales protegidas; y los criterios de ingeniería urbana e ingeniería de tránsito;
- X. En su caso, el proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas.
- XI. Firma responsiva del Especialista en Desarrollo Urbano que elaboró o revisó el Proyecto Definitivo de Urbanización

Artículo 36. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN PARA RENOVACIÓN URBANA

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

- I. Los estudios socioeconómicos que acrediten la necesidad de estas obras, en beneficio de la población residente;
- II. Las modificaciones propuestas a los usos y destinos existentes; y en su caso, la nueva lotificación propuesta que deberá contener lo especificado en el numeral VII del artículo 35 de este Reglamento.
- III. El levantamiento de las edificaciones y demás obras materiales existentes en el área del proyecto;
- IV. El estudio para la protección a los predios y edificios ubicados en la zona de influencia del proyecto, para garantizar que no se causarán daños o perjuicios a sus propietarios y residentes;
- V. Los estudios de la infraestructura urbana y servicios disponibles en la zona, a fin de acreditar la factibilidad técnica del proyecto, y
- VI. En su caso, los criterios de conservación patrimonial.

Artículo 37. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, VIALIDAD, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO NECESARIO

Los urbanizadores aportarán, mediante convenio en el que se establezca los alcances de su participación y la de la autoridad, la construcción o mejoramiento de la vialidad, de la infraestructura, del equipamiento y de las instalaciones, que estando localizadas fuera del Proyecto Definitivo de Urbanización, en forma directa se requieran para su adecuado funcionamiento; conforme se precise en el Proyecto Definitivo de Urbanización y de acuerdo a las bases que se establezcan en la Ley de Ingresos Municipal y otras disposiciones aplicables.

Artículo 38. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, REQUISITOS

Para promover ante el H. Ayuntamiento la autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización, se requerirá presentar la documentación siguiente:

- I. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios y, en su caso, de los convenios celebrados con los propietarios para realizar las obras de urbanización;
- II. Certificado que acredite la solvencia fiscal y la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal;
- III. Acta constitutiva de la empresa que promueve;
- IV. Los documentos donde se acredite la posesión legal de los terrenos;
- V. Constancias de Factibilidad de Servicio emitidas por la dependencia u organismo que opere los diferentes servicios públicos;
- VI. La Opinión Técnica del IMPLAN en donde se evalúe la vinculación entre las acciones de urbanización y edificación con los postulados de los Programas de Desarrollo Urbano.
- VII. En su caso los dictámenes, certificaciones o constancias de las dependencias federales, estatales o municipales que se requieran de acuerdo al proyecto que se esté gestionando;



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- VIII. La versión abreviada del proyecto de Proyecto Definitivo de Urbanización para los efectos de su publicación, misma que contendrá:
- a) La localización;
 - b) Los objetivos generales y específicos;
 - c) La referencia al marco legal;
 - d) Memoria descriptiva del proyecto en la que se indiquen el resumen de áreas, número de lotes y manzanas, el equipamiento propuesto y los usos y destinos asignados a los lotes del desarrollo, así como las tablas de compatibilidad y las normas de control de intensidad de la edificación; y
 - e) Los planos de lotificación y de usos y destinos en la escala mínima legible;
- IX. El documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables, los derechos de registro catastral;
- X. Para promociones de lotes con servicios, el promotor deberá acreditar la solvencia económica para desarrollar el proyecto;
- XI. Tratándose de promociones de vivienda y en caso de que así lo requieran, carta en papelería membretada del promovente solicitando la urbanización y edificación simultánea comprobando mediante la entrega de copias de documentos oficiales, que se encuentra registrado como promotor o constructor ante dependencias que apoyen la generación de vivienda. En ambos casos, deberán comprobar que cuentan con el apoyo de instituciones financieras o demostrar fehacientemente la fuente de los recursos que se requieran para llevar a cabo el proyecto planteado; y
- XII. Firma responsiva del Especialista en Desarrollo Urbano que elaboró o revisó el Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 39. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, PROCEDIMIENTO DE AUTORIZACIÓN

Una vez cubiertos los requisitos y pagados los derechos correspondientes, el urbanizador podrá iniciar a través de la Ventanilla Única de la DOOTSM, el procedimiento para la autorización por el Ayuntamiento del Proyecto Definitivo de Urbanización.

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

Si la DOOTSM, considera que el Proyecto Definitivo de Urbanización no debe ser aprobado deberá regresarse inmediatamente al promovente, indicando por escrito las causas de la no procedencia.

Artículo 40. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, ANÁLISIS Y OPINIÓN DEL IMPLAN

El promovente ingresará el expediente en el IMPLAN. Una vez recibido el expediente, se convocará a sesión al Comité de Normas para emitir las opiniones respectivas, la que se celebrará dentro de los siguientes quince días hábiles de la recepción, debiendo proporcionar a cada uno de los integrantes del Comité de Normas, cuando menos con una semana de anticipación, copia de los proyectos para su revisión.

De no llevarse a cabo la reunión en el término previsto, habrá segunda convocatoria de sesión de Comité de Normas a celebrarse dentro de la siguiente semana, en la cual el IMPLAN emitirá la Opinión Técnica correspondiente, la cual se entregará al promovente.

[Handwritten signatures and marks on the right margin, including a large signature, a checkmark, and a plus sign.]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 41. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, RESOLUCIÓN

La DOOTSM remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento el Proyecto Definitivo de Urbanización, y su expediente debidamente integrado. La Secretaría del Ayuntamiento lo turnará a la Dirección de Asuntos Jurídicos para su opinión jurídica y validación en su caso, y a la Comisión Edilicia de Obras y Asentamientos Humanos.

Si la Dirección de Asuntos Jurídicos valida la procedencia del proyecto, la Comisión Edilicia sesionará para emitir el Dictamen final, mismo que remitirá a la Secretaría del Ayuntamiento para que realice los trámites correspondientes para que sea presentado a la aprobación del Pleno del H. Cabildo.

El urbanizador, una vez integrado de manera completa su expediente técnico, podrá solicitar a la Dependencia ante la cual inicio su trámite, un informe del estado que guarda el proyecto de urbanización.

Artículo 42. PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN, PUBLICACIÓN

Una vez emitido por el Ayuntamiento el Acuerdo por el que se aprueba el Proyecto Definitivo de Urbanización, la Secretaría del Ayuntamiento, realizara los trámites correspondientes para su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Publicado el Acuerdo referido, la Secretaría del Ayuntamiento remitirá el Periódico Oficial a la Dirección de Asuntos Jurídicos para su inscripción en el Registro Público, a la DOOTSM, a la Subdirección de Catastro y al IMPLAN para los trámites correspondientes.

El Periódico Oficial mediante el cual se aprueba el Acuerdo del Proyecto Definitivo de Urbanización y su nomenclatura deberá ser notificado al urbanizador a través de la Dependencia ante la cual realizó su trámite.

TÍTULO TERCERO. DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

CAPÍTULO I CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y SU REGLAMENTACIÓN

Artículo 43. ESTRUCTURA TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

La Estructura Territorial Municipal está conformada por los siguientes sistemas:

- I. **Sistema de Unidades Territoriales:** Tiene por objeto determinar las regiones y micro-regiones, que conforman el territorio municipal, establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.
- II. **Sistema de ciudades:** Tiene por objeto establecer la organización de las posibilidades para el acceso a los servicios del territorio municipal, el sistema de ciudades está establecido por categorías y niveles de servicio para cada centro de población.
- III. **Sistema de vialidades:** Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del municipio y cuya estructura y jerarquía, se describen en el Artículo 263 de este Reglamento.

M
y
s
+



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 44. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y PREDIOS

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 de la Ley, las áreas que integran y delimitan un Centro de Población, comprenden las:

- I. Áreas Urbanizadas;
- II. Áreas Urbanizables (que incluyen las Reservas de crecimiento);
- III. Áreas no Urbanizables;
- IV. Áreas Naturales Protegidas; y
- V. Red de vialidades primarias.

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

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

Artículo 45. ÁREAS URBANIZABLES, CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y REGLAMENTACIÓN

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

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

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

- a) **Áreas incorporadas:** las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a las áreas urbanizables, según lo estipulado en los artículos 58 y 59 del presente Reglamento; siendo identificadas con la clave de las áreas urbanizadas AU;
- b) **Áreas de urbanización progresiva:** Son aquellas en las que el urbanizador o promovente ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones que haya determinado el Ayuntamiento; dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los beneficiados del aprovechamiento; así como aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 82 de la Ley General y los procedimientos de las leyes en la materia, En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave UP; y
- c) **Áreas de renovación urbana:** las áreas urbanizadas en donde se programe realizar obras de urbanización para la renovación urbana, es decir, las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el Centro de Población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A', a 'U', a 'P', and a '+' symbol.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal, según lo dispuesto la **fracción II del artículo 58** del presente Reglamento. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave RN.

- II. **Áreas Urbanizables:** Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los programas de Desarrollo Urbano y demás que de estos se deriven, cuya extensión y superficie se plantea en función de las necesidades del nuevo suelo necesario para su expansión. Se identificarán con la clave UB y el número que las especifica. Las áreas de urbanizables se subdividen en:

- a) **Áreas urbanizables a corto plazo:** las que cuentan con las obras de cabecera y de infraestructura básica, que determinan la disponibilidad de agua potable y la de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde es factible realizarlas de inmediato. Se identifican con la clave de las áreas urbanizables más la sub-clave CP;

Los interesados en su desarrollo deberán realizar un estudio de factibilidad de uso del suelo que permita al Ayuntamiento analizar la viabilidad de su propuesta. De ser factible, se promoverá la asignación del uso solicitado, mediante acuerdo emitido por el H. Cabildo Municipal.

- b) **Áreas de urbanizables a mediano plazo:** las que son potencialmente urbanizables, pero no cuentan con las obras de cabecera y de infraestructura básica a que se refieren el inciso anterior, y no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura de agua potable y la de conexión a la red de drenaje sanitario, así como el suministro eléctrico y la adecuada conexión al sistema vial de manera inmediata.

Los interesados en su desarrollo deberán realizar un Estudio de Factibilidad de Uso del Suelo ante el IMPLAN que permita al Ayuntamiento analizar la viabilidad de promover las obras de cabecera y de infraestructura básica, y de brindar los servicios municipales en estas áreas. De ser factible, se promoverá que éstas pasen a formar parte de las áreas urbanizables a corto plazo, con la asignación del uso solicitado, mediante acuerdo emitido por el H. Cabildo Municipal.

Cuando el aprovechamiento urbano sea procedente, el promovente deberá solicitar a la dependencia municipal autorización para construir las obras de cabecera, la infraestructura básica y en caso necesario, las adecuaciones a las vialidades que le permitan su inmediata utilización, debiendo construirse éstas antes de iniciar los trabajos de urbanización y preventa. Se identifican con la clave de las áreas urbanizables más la sub-clave MP; y

- c) **Áreas urbanizables a largo plazo:** las que son potencialmente urbanizables, pero no cuentan con las obras de cabecera y de infraestructura básica a que se refieren el inciso a) que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente.

Los interesados en su desarrollo deberán realizar un estudio de factibilidad de uso del suelo ante el IMPLAN que permita al Ayuntamiento analizar la viabilidad de promover las obras de cabecera y de infraestructura básica y de brindar los servicios municipales en estas áreas. De ser factible, se promoverá que éstas pasen a formar parte de las áreas urbanizables a corto plazo, con la asignación del uso solicitado, mediante acuerdo emitido por el H. Cabildo Municipal.

Cuando el aprovechamiento urbano sea procedente, el promovente deberá solicitar a la dependencia municipal autorización para construir las obras de cabecera, la infraestructura básica y en caso necesario, las adecuaciones a las vialidades que le permitan su inmediata utilización, debiendo construirse éstas antes de iniciar los trabajos de urbanización y preventa. Se identifican con la clave de las áreas urbanizables y la sub-clave LP.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Se prohíbe promover modalidad alguna de aprovechamiento urbano en estas áreas hasta en tanto no sea autorizado por el Ayuntamiento.

Artículo 46. ÁREAS URBANIZABLES, CLASIFICACIÓN, CATEGORÍAS Y REGLAMENTACIÓN

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

- I. **Áreas naturales protegidas:** De acuerdo al Artículo 44 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA): "las Áreas Naturales Protegidas (ANP) son zonas del territorio nacional, y aquellas sobre las que la Nación ejerce soberanía y jurisdicción, en las que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano, o que sus ecosistemas y funciones integrales requieren ser preservadas y restauradas, quedarán sujetas al régimen previsto en esta Ley y los demás ordenamientos aplicables".

En este Reglamento se identifican con la clave AN y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

- a). Reservas de la biosfera;
- b). Reservas especiales de la biosfera;
- c). Parques nacionales;
- d). Monumentos naturales;
- e). Áreas de protección de recursos naturales;
- f). Áreas de protección de flora y fauna;
- g). Parques y Reservas Estatales;
- h). Parques urbanos; y
- i). Zonas sujetas a conservación ecológica.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g), h) e i) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal o municipal según su competencia jurisdiccional.

Para la descripción de estas se estará a lo que señalan las leyes aplicables a la materia.

Las áreas naturales protegidas serán objeto de protección, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamientos socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las *Leyes General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*, la *Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco* y las *Normas Oficiales Mexicanas aplicables*

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo del Estado, cuando se trate de áreas de interés estatal o local; y, mediante declaratoria que expida el Municipio cuando corresponda a su jurisdicción o competencia, de acuerdo al Artículo 12, fracción VIII, de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco.

La instancia facultada en el ámbito municipal es la DPADS con base en los artículos 60 y 61 del Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro, Tabasco. Para ello cuenta con el Programa de Ordenamiento Ecológico Local, cuya normatividad se considera aplicable.

Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 92 de la Ley** en los términos del **Título**



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Décimoprimero de este Reglamento; se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave GTD.

- II. **Áreas de conservación ecológica:** las áreas del territorio municipal en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse.

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

Las áreas de conservación ecológica de acuerdo a sus elementos de carácter ambiental y equilibrio ecológico deberán conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada y con este fin el Ayuntamiento promoverá sean decretadas como áreas naturales protegidas. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en la *Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente* y en la *Ley de Protección Ambiental del Estado* estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las leyes antes mencionadas

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

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 92 de la Ley** en los términos del Título Décimoprimero de este Reglamento; siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave GTD.

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

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

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

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

- Áreas directas de protección al acuífero:** Las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua; el acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua.
Se identifican la clave de las áreas de protección a acuíferos más la **sub-clave I**;
- Áreas inmediatas de protección al acuífero:** Las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción; se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo.
Se identifican con la clave de las áreas de protección a acuíferos más la **sub-clave II**;

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large 'A', a 'y', a 'J', a 'L', and a '+' symbol.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- c) **Área general de protección al acuífero:** las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo; se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y lo peligroso de los productos que manejan, pudieran alterar las condiciones naturales del subsuelo.

Se identifican con la clave de las áreas de protección a acuíferos más la **sub-clave III**.

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

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

Las áreas de protección a acuíferos pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 92 de la Ley** en los términos del **Título Décimoprimer de este Reglamento**; siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave **GTD**.

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

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

- a) **Áreas de riesgo de inundación por lluvia:** el área de protección contra inundaciones por efecto de lluvias, mediante la determinación de los usos permitidos y condicionados, y la delimitación del espacio indicando los niveles en los que no se permitirán construcciones de carácter permanente.

No se permitirán construcciones de carácter permanente; se promoverá el aprovechamiento urbano mediante actividades controladas que permitan un desplazamiento de la presencia humana en caso de fenómenos climatológicos; como parques, tianguis, mercados sobre ruedas, canchas deportivas, y todas aquellas compatibles con equipamiento urbano para recreación, deporte y comercio temporal. Se identifican con la clave de las áreas de protección contra inundaciones más la **sub-clave I**; y

- b) **Áreas de riesgo por desbordamiento:** el área de riesgo permanente debido a su ubicación física, ante crecimiento de cauces y cuerpos de agua por fenómenos climatológicos. No se permitirán construcciones de carácter permanente.

Se desalentará cualquier tipo de urbanización, edificación y/o presencia humana permanente debido a la existencia constante del alto riesgo en esta área. Al igual que las áreas de riesgo por inundación por lluvia, se promoverá el aprovechamiento urbano mediante actividades controladas que permitan un desplazamiento de la presencia humana en caso de fenómenos climatológicos. Se identifican con la clave de las áreas de protección contra inundaciones más la **sub-clave II**.

La determinación de las áreas de protección contra inundaciones dependerá de las características geo-hidrologicas y topográficas del lugar, en especial de la ubicación física y altura con respecto a



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

cauces y cuerpos de agua y se sujetará al dictamen respectivo que para su efecto emita la Comisión Nacional del Agua.

Las áreas de protección contra inundaciones pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 92 de la Ley** en los términos del **Título Décimoprimer de este Reglamento**; siendo identificadas con la clave de las áreas de protección contra inundaciones, a la que se añade la sub-clave **GTD**.

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

- a) **Áreas de protección al patrimonio histórico:** las áreas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles, o en donde se presume su existencia; o varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o aquellas vinculadas con hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y por lo tanto están bajo el régimen de protección de la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas* y el control del *Instituto Nacional de Antropología e Historia*. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de protección histórico-patrimonial más la **sub-clave PH**;
- b) **Áreas de protección del patrimonio cultural:** las áreas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, pero contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo cual son de interés para el acervo cultural del Estado, según lo estipulado en la **fracción V del artículo 190** del presente Reglamento. Es decir, contienen elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Gobierno del Estado y los ayuntamientos, con la protección de las leyes estatales, programas y reglamentos municipales en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de protección histórico patrimonial más la **sub-clave PC**; y
- c) **Áreas de protección a la fisonomía urbana:** las áreas que, no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo cual su conservación es de interés municipal. Es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este Reglamento, los Programas y los Reglamentos Municipales en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de protección histórico-patrimonial más la **sub-clave PF**.

Previo al dictamen y autorización de los proyectos definitivos de urbanización o proyectos de edificación en Áreas de Protección Histórico- Patrimonial, el promovente deberá entregar a la DOOTSM los dictámenes de las autoridades que correspondan conforme a su clasificación; sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de aprovechamiento urbano del suelo o intervención en los predios y fincas

Las áreas de protección histórico-patrimonial pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, a los que hace referencia la **fracción VIII del artículo 92 de la Ley** en los términos del **Título Décimoprimer de este Reglamento**; se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave **GTD**.

VII. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales: las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller initials and a cross-like mark at the bottom.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Previo al dictamen y autorización de los proyectos definitivos de urbanización y edificación, cuando se localicen o impacten Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales, el promovente deberá entregar a la DOOTSM los dictámenes de las autoridades que correspondan conforme a su clasificación; sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de aprovechamiento urbano del suelo o acción en los predios y fincas.

Se identifican con la clave IE y el número correspondiente que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

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

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

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

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

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

En la zona de virajes y en la zona de aproximación generadas por instalaciones de los aeropuertos, está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios; La restricción de altura de edificios se aplica en primer término a la zona de virajes. En esta área se prohíbe la edificación que exceda determinada altura, según el tipo de pista.

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

- b) **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** Las referidas a las estaciones de transporte colectivo sobre rieles, de pasajeros, carga o tren ligero, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias.

Las instalaciones y las áreas colindantes en estas áreas deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la *Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes*, en base a la *Ley de Vías Generales de Comunicación* y demás leyes y reglamentos en la materia. Se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del derecho de vía como restricción de la misma, debiendo estar libre de edificaciones e instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales

Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large 'A', a signature, and other scribbles.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave FR;

- c) **Áreas de restricción de instalaciones militares:** Las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, en base a las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la **sub-clave ML**;
- d) **Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:** Son las referidas a cárceles y edificios penitenciarios; Las instalaciones y las áreas colindantes a estas áreas deberán respetar las normas técnicas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Gobernación y la Secretaría de Gobierno del Estado de Tabasco, en base a las leyes en la materia, el Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social y los propios del Estado.

Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave RS.

- e) **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la salud en sus inmediaciones. Estas áreas por efecto de la jurisdicción federal, estatal o municipal se clasifican en:
 1. **De alto riesgo:** la Dependencia competente de la Administración Pública Federal en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia y
 2. **De mediano y bajo riesgo:** por ser materia local, en base a la Ley General de la Salud, Ley de Preservación Ambiental del Estado de Tabasco y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

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

- f) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de agua potable, por lo general sobre las vías públicas. Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación; Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave AB**;
- g) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas.

Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave DR**;

- h) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de electricidad, por lo general sobre las vías públicas. Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave EL**;

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller initials and a cross-like mark at the bottom.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- i) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, por lo general en las vías públicas. Estas áreas se deberán dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro y reparación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales en base a los criterios que precise el organismo o empresa encargado de su operación, en relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave TL**; y
- j) **Áreas de restricción por el paso de vialidades regionales:** corresponden a las franjas a lo largo y lados de las vialidades regionales.

Las instalaciones y los predios colindantes a estas áreas deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la instancia competente, ya sea del ámbito federal o estatal. Las restricciones según cada tipo de vialidad regional se precisan en el **Título Decimosexto** de este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la **sub-clave SC**.

VIII. Áreas de transición: Las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas, su función será de restauración y control, dirigida a recuperar esta zona para la reforestación y plantación de especies nativas, y crear así espacios para la recreación y esparcimiento como es el proyecto de parques, jardines, viveros y sembrado de árboles para la reforestación urbana.

Estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias.

La urbanización y edificaciones en las áreas de transición requerirán de la elaboración de su Proyecto Definitivo de Urbanización de la zona y sus respectivos estudios de impacto ambiental, donde se demuestre que la ejecución de las obras materiales no cambiará la índole de dichas áreas. Se identifican con la **clave AT** y el número que las especifica.

IX. Áreas de actividades extractivas: Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se señalarán en los planos con un dibujo formando un área a base de línea discontinua; las autoridades estatales y municipales verificarán que la explotación de terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, o extracción de arena y grava para la transformación de los materiales en insumos, se realice conforme a las normas federales y locales aplicables. En particular verificarán el cumplimiento de las normas relativas al impacto ambiental de la explotación del terreno y al concluir las actividades extractivas. Se identifican con la **clave AE** y el número que las especifica.

X. Áreas rústicas: las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal. Se identifican con la **clave AR** y el número que las especifica. Se subdividen en:

- a) **Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la **sub-clave AGR**;
- b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la **sub-clave PSC**;
- c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la **sub-clave SIL**;
- d) **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la **sub-clave FOR**.

Handwritten signature and initials on the right margin.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- e) **Áreas Turísticas:** Son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la **sub-clave TUR**.

Artículo 47. TABLA RESÚMEN DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS Y CLAVES

En todos los tipos de programas, la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, con los tipos de clave y sub-clave de identificación, así como los números que las especifican, que se determinan en este Reglamento, delimitando el área en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale, según lo estipulado en los **artículos 45 y 46** de este Reglamento. La clasificación de áreas que se establece en este capítulo se sintetiza en el **Cuadro 1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**, que forma parte de este Reglamento.

Cuadro 1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS				
CLAVE		SUB CLAVE		TDD
ÁREAS URBANIZABLES (dentro de los límites de los Centros de Población)				
UA	Áreas Urbanizadas	AU	Áreas incorporadas	RTD
		UP	Áreas de urbanización progresiva	
		RU	Áreas de renovación urbana	RTD
UB	Áreas Urbanizable	CP	Áreas de reserva urbana a corto plazo	RTD
		MP	Áreas de reserva urbana a mediano plazo	
		LP	Áreas de reserva urbana a largo plazo	
ÁREAS NO URBANIZABLES (fuera de los límites de los Centros de Población)				
AN	Áreas Naturales Protegidas		Reservas de la biosfera	GTD
			Reservas especiales de la biosfera	GTD
			Parques nacionales	GTD
			Monumentos naturales	GTD
			Áreas de protección de recursos naturales	GTD
			Áreas de protección de flora y fauna	GTD
			Parques y Reservas Estatales;	GTD
			Parques Urbanos	GTD
			Zonas sujetas a conservación ecológica	GTD
AP	Áreas de Prevención Ecológica			GTD
AC	Áreas de Conservación Ecológica			GTD
CA	Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua		Áreas de protección a cuerpos de agua	
			Áreas de protección a cauces	
			Áreas de protección a escurrimiento	
PA	Áreas de Protección a acuíferos	I	Áreas directas de protección al acuífero	GTD
		II	Áreas inmediatas de protección al acuífero	GTD
		III	Áreas Generales de protección al acuífero	GTD
PI	Áreas de Protección contra Inundaciones	I	Áreas de riesgo por lluvia	GTD
		II	Áreas de riesgo por desbordamiento	GTD
PP	Áreas de Protección Histórico Patrimonial	PH	Áreas de protección al patrimonio Histórico	GTD
		PC	Áreas de protección al patrimonio cultural	GTD
		PF	Áreas de protección a la fisonomía urbana	GTD
IE	Áreas de Restricción a Infraestructura e	AV	Áreas de restricción de aeropuertos	
		PT	Áreas de restricción de instalaciones portuarias	

H
 y
 s
 l
 f



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS				
CLAVE		SUB CLAVE		TDD
	Instalaciones Especiales	FR	Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias	
		ML	Áreas de restricción de instalaciones militares	
		RS	Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social	
		RG	Áreas de restricción de instalaciones de riesgo	
		AB	Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable	
		DR	Áreas de restricción por paso de instalación de drenaje	
		EL	Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad	
		SC	Áreas de restricciones por paso de vialidades regionales	
		TL	Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación	
			SC	Áreas de restricción por el paso de vialidades regionales
AT	Áreas de Transición			
AE	Áreas de Actividades Extractivas			
AR	Áreas Rústicas	AGR	Áreas agropecuarias	
		PSC	Áreas Piscícolas	
		SIL	Áreas Silvestres	
		FOR	Áreas forestales	
		TUR	Áreas Turísticas	
TDD: Transferencia de Derechos de Desarrollo.				
GTD: Áreas que por sus características son generadoras de transferencia de derechos de desarrollo.				
RTD: Áreas que por sus características son receptoras de transferencia de derechos de desarrollo				

CAPÍTULO II
SISTEMA DE ESTRUCTURA URBANA

Artículo 48. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SISTEMAS DE ESTRUCTURACIÓN

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

- I. El sistema de estructura urbana, que tiene por objeto ordenar el espacio urbano en "unidades territoriales" que se jerarquizan en función de la actividad que en ellas se realice, del número de habitantes y las demandas de equipamiento urbano que genera la vida en la comunidad, así como de la necesidad de conservar el sentido de identidad y escala humana dentro del centro de población, independientemente del tamaño de este.
- II. El sistema vial, que tiene por objeto establecer una adecuada jerarquía entre los diferentes tipos de vías urbanas que sirven para los desplazamientos de personas y bienes en el centro de población; cuyos lineamientos se describen en el Artículo 263 de este Reglamento.

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

Artículo 49. CENTROS DE POBLACIÓN, CATEGORÍAS

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

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

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

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

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

- VII. **Centro Integrador**, es la unidad geográfica que tiene como objetivo contar con un área de actuación por sus ventajas de localización, infraestructura, equipamiento y servicios con los que cuenta; y que sirven de apoyo a localidades periféricas que acuden a esta unidad para atender sus necesidades administrativas, educativas, de salud, de justicia, de producción y comercialización, entre otras, con el fin de lograr una distribución equilibrada de la población para fomentar el desarrollo en aspectos físicos, sociales y económicos, consolidando el ordenamiento del territorio.

Artículo 50. UNIDADES TERRITORIALES URBANAS

Las unidades territoriales que integran la estructura urbana de los centros de población son las que a continuación se mencionan y deberán poder albergar a la población que para ellas se indica:

- I. **Unidad vecinal**: es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes, que justifica la necesidad de equipamiento escolar básico, áreas verdes y pequeño comercio para el abasto cotidiano, concentrado en el *centro vecinal*.
- II. **Unidad de barrio**: es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de unidades vecinales en torno a un *centro barrial* que concentra el equipamiento urbano principal; por lo que requiere, además del equipamiento vecinal, de equipamiento escolar medio básico, plazas, jardines, áreas verdes e instalaciones deportivas, mercado municipal o instalaciones comerciales medias para el abasto, instalaciones culturales, religiosas, para el desarrollo de la comunidad y la administración pública.

M
y
v
l
s
f



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- III. **Distrito urbano:** con un rango de población entre 40,000 y 80,000 habitantes, se integra generalmente a partir de barrios en torno a un *sub-centro* o *centro urbano*, donde se concentra el equipamiento urbano de carácter más general, por lo que requiere, además del equipamiento vecinal y barrial, de equipamiento escolar medio, instalaciones para la salud, centro comercial, oficinas públicas y privadas, parque urbano, unidad deportiva y centro cultural.
- IV. **Centro urbano regional:** corresponde al mayor nivel de jerarquía de los elementos urbanos de estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su *centro cívico*, el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, sede de autoridades municipales, estatales y federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales generales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número habitantes de dicho centro de población y de la población regional a la que sirve, apoyándose para esos efectos con áreas institucionales y de servicios regionales.

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

CAPÍTULO III CORREDORES URBANOS

Artículo 51. CORREDORES URBANOS, TIPOS

Los corredores urbanos son vías o áreas que conectan distintas partes de una ciudad, articulando servicios y facilitando la movilidad de los habitantes.

Pueden ser de varios tipos:

- I. De transporte; caracterizados por líneas de transporte público y alto flujo vehicular
- II. Verdes, que integran espacios naturales para reducir la contaminación y mejorar el medio ambiente;
- III. De usos mixtos o de crecimiento económico y residencial, como los desarrollos modernos en altura.

Artículo 52. CORREDORES DE USOS MIXTOS, DEFINICIÓN

Un corredor de usos mixtos, en el contexto de espacio público, se refiere a una vialidad que conecta diferentes áreas de una ciudad y que a menudo alberga una variedad de actividades como comercios, servicios y viviendas. Estos corredores son importantes para la movilidad, tanto peatonal como vehicular, y también pueden funcionar como espacios de encuentro y convivencia, deben priorizar el uso y la convivencia de las personas al tráfico de vehículos.

El corredor de Usos Mixtos tiene que ver con lo que pasa a nivel de calle y sobre las banquetas (Plantas Bajas Activas), no en las edificaciones de los predios que lo rodean

Artículo 53. CORREDORES DE USOS MIXTOS, CLASIFICACIÓN

Un corredor urbano se define sobre una vialidad que conecta diferentes áreas del centro de población, caracterizada por la presencia de comercios, oficinas, servicios y viviendas a lo largo de su trazo.

La jerarquía de estos corredores es la siguiente y se identificarán con la clave que se indica en cada uno de ellos:

- I. **Corredor de barrio (CrB):** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo vecinal o un barrio, generando los centros vecinales y centros de barrio.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- II. **Corredor urbano (CrU):** ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente.
- III. **Corredor central (CrC):** ubicado sobre arterias primarias o metropolitanas, las cuales sirven como delimitantes de los distritos urbanos. Permiten el desplazamiento rápido a lo largo del centro de población o de varios distritos, y sirven como delimitantes de los distritos o sectores urbanos. **En estas zonas, por la afectación que provocan en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto.**
- IV. **Corredor regional (CrR):** ubicado sobre arterias regionales y de acceso controlado. En ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.
- V. **Corredor de Servicios a la industria y el comercio (CrS):** su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los corredores urbanos se identificarán en la cartografía, si fuera el caso, indicando las claves asignadas y demarcando el perímetro del predio que se ubica con frente hacia el tipo de vialidades mencionadas o bien, mediante una línea continua

JERARQUÍA	CLAVE	ZONIFICACIÓN PRIMARIA
I. CORREDOR DE BARRIO	CrB	CB - COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE BARRIO
II. CORREDOR URBANO	CrU	CU - COMERCIAL Y DE SERVICIOS URBANO
III. CORREDOR CENTRAL	CrC	CC - COMERCIAL Y DE SERVICIOS CENTRAL
IV. CORREDOR REGIONAL	CrR	CR - COMERCIAL Y DE SERVICIOS REGIONAL
V. CORREDOR DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO	CrS	S - SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO

TÍTULO CUARTO.
EL PROCESO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I
INTEGRACIÓN AL CONTEXTO URBANO

Artículo 54. INTEGRACIÓN AL CONTEXTO URBANO, GENERALIDADES

Toda obra de urbanización y edificación deberá respetar y responder a los lineamientos de su respectivo Proyecto Definitivo de Urbanización, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique.

Los desarrollos turísticos, campestres y granjas que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su Proyecto Definitivo de Urbanización, conforme los lineamientos previstos en el artículo 35 de este Reglamento.

Artículo 55. INTEGRACIÓN URBANA

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

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

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

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

Quedan excluidas de las disposiciones, señaladas en el párrafo anterior, las zonas Forestales (F), Piscícolas (P), Metalúrgicas (M), Actividades Extractivas (AE) y Agropecuarias (AG).

CAPÍTULO II

INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACIÓN

Artículo 56. REDES, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE CARÁCTER REGIONAL

El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier establecimiento de carácter regional, requerirá la elaboración de un Proyecto Definitivo de Urbanización, aun cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 57. INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACIÓN, DESCRIPCIÓN

Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, en concordancia con lo establecido en el artículo 152 de la Ley, comprenden:

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

Artículo 58. INFRAESTRUCTURA DE URBANIZACIÓN, CLASIFICACIÓN

Por su alcance las obras de urbanización se clasifican en:

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

A
el
v
l
s
f



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá ratificar su incorporación a la infraestructura municipal.

Artículo 59. INCORPORACIÓN DE TERRENOS AL SISTEMA MUNICIPAL

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

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

Artículo 60. CAUCES, ESCURRIMIENTOS Y CUERPOS DE AGUA

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

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

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

Artículo 61. ÁREAS DE CESIÓN EN APROVECHAMIENTOS URBANOS

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

Artículo 62. ÁREAS DE CESIÓN EN ZONAS INCORPORADAS

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

Artículo 63. ÁREAS DE CESIÓN, INTEGRACIÓN AL PATRIMONIO MUNICIPAL

La integración de las áreas de cesión para destinos al Patrimonio Municipal se realizará mediante acto de donación a título gratuito, otorgado por el fraccionador y establecido en la escritura de protocolización del fraccionamiento, la cual quedará inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

CAPÍTULO III

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 64. CESIÓN PARA DESTINOS; GENERALIDADES

De conformidad con lo dispuesto en la fracción X, incisos e) y h) del artículo 92 de la Ley, en este capítulo se establecen:

Handwritten marks and signatures on the right margin, including a large signature and several smaller marks.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

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

Artículo 65. CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS PÚBLICAS EN CENTROS DE POBLACIÓN

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

- I. **Cesiones para destinos:** las correspondientes a las instalaciones de uso común para el desarrollo de la comunidad, debiendo consignarse aquellas que son para los *espacios abiertos*, y las relativas al *equipamiento urbano*; que se describen en el **artículo 73** de este Reglamento y
- II. **Cesiones para la vialidad y servicios públicos:** las correspondientes a las vías públicas y servidumbres de paso para infraestructuras, así como las áreas necesarias para sus instalaciones, las cuáles se sujetarán a las disposiciones legales vigentes; estas cesiones no deberán ser contabilizadas dentro del cálculo del área de cesión que por reglamento le corresponda al desarrollo que se pretenda.

Artículo 66. ÁREAS DE CESIÓN, OBLIGATORIEDAD DE OTORGAR

Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos todos los aprovechamientos urbanos del suelo que tengan como finalidad la transformación de suelo rural a urbano así como los que se pretendan efectuar al asignar usos a baldíos interurbanos que no cuenten con incorporación municipal, realizada en cualquier de los tipos de zonas señaladas en el **artículo 78** de este Reglamento, exceptuando las siguientes zonas: forestales (F), piscícolas (P), minero- metalúrgicas (M), de actividades extractivas (AE), de equipamiento institucional (EI), de equipamiento regional (ER), de espacios verdes abiertos (EV), de equipamiento especial (EE) y de equipamiento de infraestructura (IN).

Artículo 67. ÁREAS DE CESIÓN, INALIENABILIDAD E IMPRESCRIPTIBILIDAD

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

De conformidad con el Artículo 198 de la Ley, el fraccionador es responsable de prever y proveer al municipio o a la comunidad las vías públicas y los espacios requeridos para los Servicios y Equipamiento Urbano, esto mediante el acto de donación ante notario público a costa del desarrollador al momento de la protocolización del fraccionamiento correspondiente.

Artículo 68. ÁREAS DE CESIÓN, CLASIFICACIÓN

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

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

Artículo 69. CESIONES VECINALES O DE BARRIO

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



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 70. CESIONES COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Comprenden las áreas públicas necesarias para el desempeño de las actividades de servicio para amplias áreas del centro de población o para un sector o distrito urbano, permitiendo alojar equipamientos institucionales, teniendo como más conveniente ubicación el estar en los subcentros urbanos.

Artículo 71. CESIONES EN ZONAS DE SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO

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

Artículo 72. CESIONES EN ZONAS INDUSTRIALES

Son las que comprenden las áreas necesarias, que sirvan para establecer equipamiento propio para la zona, así como servir de amortiguamiento con otros tipos de zonas.

Artículo 73. CESIONES, FORMA DE UTILIZACIÓN

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

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

No se consideran como espacios abiertos las áreas ajardinadas propias de la vialidad como camellones, glorietas y jardines en banqueta.

- II. **Edificios de equipamiento:** todo tipo de edificaciones necesarios para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados; por su actividad y radio de influencia se clasifican en:
 - a) Equipamiento escolar:
 - A1- Jardín de niños;
 - A2- CENDI;
 - A3- Primaria;
 - A4- Secundaria;
 - A5- Preparatoria;
 - A6- Escuela para capacitación para el trabajo;
 - b) Equipamiento cultural:
 - B1- Biblioteca;
 - B2- Centro social;
 - B3- Sala de reuniones;
 - B4- Auditorio;

M
J
S
L
+



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- c) Equipamiento para la salud:
 - C1- Unidad médica de primer contacto;
 - C2- Clínica;
 - C3- Unidad de urgencias;
- d) Equipamiento para la asistencia social:
 - D1- Casa cuna;
 - D2- Guardería infantil;
 - D3- Centro de integración juvenil;
 - D4- Hogar de ancianos;
- e) Equipamiento para el comercio:
 - E1- Mercado público;
 - E2- Tianguis;
- f) Equipamiento para la comunicación:
 - F1- Oficina de correos;
 - F2- Administración de correos;
 - F3- Oficina de telégrafos;
 - F4- Administración de telégrafos;
- g) Equipamiento para el transporte:
 - G1- Estación de autobuses urbanos;
 - G2- Estación de taxis;
- h) Equipamiento deportivo:
 - H1- Cancha deportiva;
 - H2- Centro deportivo;
 - H3- Unidad deportiva;
- i) Equipamiento para los servicios urbanos:
 - I1- Delegación de policía;
 - I2- Comandancia de policía;
 - I3- Estación de bomberos;
- j) Equipamiento para la administración pública:
 - J1- Agencia municipal; y
 - J2- Delegación municipal.

TÍTULO QUINTO.

EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

CAPÍTULO I

TIPOS BÁSICOS DE ZONAS

[Handwritten signature and vertical text]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 74. ZONIFICACIÓN, DEFINICIÓN

Es la determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento.

Para formular la zonificación de los Centros de Población a que hace mención el artículo 15 fracción III y el artículo 72, ambos de la Ley, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas.

Artículo 75. ZONIFICACIÓN, CATEGORÍAS

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

- I. **Zonificación primaria:** la determinación de las áreas que integran y delimitan un Centro de Población, comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las Reservas de Crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias. Se aplican en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población; y
- II. **Zonificación secundaria:** la determinación de los Usos del Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Se aplican en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. ZONAS PRIMARIAS

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

- I.- **Usos de carácter Urbano, clave U:** incluyen habitación, industria, comercio y servicios. Para los fines de los Planes de Desarrollo Urbano, dentro de un sistema de ciudades, en los centros de población, estas zonas se jerarquizarán en función a los servicios que prestan a la región según las categorías estipuladas en el artículo 49 de este Reglamento;
- II.- **Actividades Productivas Inducidas, clave I:** Las previstas para impulsar el desarrollo económico regional, en particular de la industria de la transformación.
- III.- **Equipamiento, clave E:** Constituye una zonificación específica de un conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, públicos o privados, en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo o se proporcionan servicios de bienestar social y apoyo a la actividad económica, social, cultural y recreativa
- IV.- **Turística, clave T:** los aprovechamientos de los recursos naturales que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a alojamientos temporales, vacacionales o recreativos, o bien a casas-habitación de fin de semana o temporada. Pueden estar en el área de influencia de un centro de población, o bien pueden constituirse como un nuevo centro de población, para lo cual deberán cumplir con los procedimientos estipulados en la Ley, en lo referente a la acción de fundación. Se subdividen en las siguientes categorías:
 - a. **Turística ecológica, clave TE:** las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos;
 - b. **Turística campestre, clave TC:** son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo; y

M
M
J
L
S
+



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- c. Turístico urbana, clave TU: las comprendidas regularmente en centros de población que son susceptibles de un aprovechamiento más intenso sin menoscabo de los valores naturales y paisajísticos.
 - V.- Zonas de Transición, clave ZT:
 - VI.- Recursos Naturales, clave RN.
 - VII.- **Actividades Agropecuaria**, clave AG: las dedicadas a actividades relacionadas con el cultivo en el campo, a la cría de ganado mayor y menor o a la producción avícola y apícola
- B. Las zonas primarias urbanas y sus claves que las identifican para integrar los Programas de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se enuncian en el Cuadro 2. TIPOS BÁSICOS DE ZONA:**

Artículo 77. ZONAS SECUNDARIAS

Las zonas secundarias y sus claves para integrar los Programas Parciales de Desarrollo Urbano al interior de las áreas urbanizadas AU o de los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son indicadas en el Cuadro 2. TIPOS BÁSICOS DE ZONA:

Artículo 78. IDENTIFICACIÓN ZONAS PRIMARIAS Y SECUNDARIAS

Las zonas primarias que integran el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, las zonas primarias que integran los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población y las zonas secundarias, que integran los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se indican en el Cuadro 2. TIPOS BÁSICOS DE ZONA:

Cuadro 2. TIPOS BÁSICOS DE ZONA					
ZONIFICACIÓN PRIMARIA		ZONIFICACIÓN SECUNDARIA			
(Programa Municipal)	(Programa de Centro de Población)	(Programa Parcial de Desarrollo Urbano)			
U	Uso de carácter Urbano	HC	Campestre	HC	Campestre
		H1	Habitacional densidad mínima	H1-U	Unifamiliar densidad mínima
				H1-H	Plurifamiliar horizontal densidad mínima
				H1-V	Plurifamiliar vertical densidad mínima
		H2	Habitacional densidad baja	H2-U	Unifamiliar densidad baja
				H2-H	Plurifamiliar horizontal densidad baja
				H2-V	Plurifamiliar vertical densidad baja
		H3	Habitacional densidad media	H3-U	Unifamiliar densidad media
				H3-H	Plurifamiliar horizontal densidad media
				H3-V	Plurifamiliar vertical densidad media
		H4	Habitacional densidad alta	H4-UP	Unifamiliar Popular
				H4-U	Unifamiliar densidad alta
				H4-H	Plurifamiliar horizontal
				H4-V	Plurifamiliar vertical
H5	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad máxima	H5-V	Plurifamiliar vertical densidad máxima		
MB	Mixto de barrio	MB-1; CB-1	Intensidad baja		
CB	Comercial y de servicio de barrio	MB-2; CB-2	Intensidad media		
		MB-3; CB-3	Intensidad alta		
MU	Mixto Urbano	MU-1; CU-1	Intensidad baja		
CU	Comercial y de Servicio Urbano	MU-2; CU-2	Intensidad media		
		MU-3; CU-3	Intensidad alta		
		MU-4; CU-4	Intensidad máxima		
MC	Mixto Central	MC-1; CC-1	Intensidad baja		
CC	Comercial y de servicio central	MC-2; CC-2	Intensidad media		
		MC-3; CC-3	Intensidad alta		
		MC-4; CC-4	Intensidad máxima		
CR	Comercial y de servicio regional	CR	Comercial y de servicio regional		

M
U
C
S
H



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 2. TIPOS BÁSICOS DE ZONA					
ZONIFICACIÓN PRIMARIA			ZONIFICACIÓN SECUNDARIA		
		S	Servicios a la industria y el comercio	S	Servicios a la industria y el comercio
I	Actividades productivas Inducidas	I1	Industria ligera y bajo impacto	I1	Industria ligera y bajo impacto
		I2	Industria media y medio impacto	I2	Industria media y medio impacto
		I3	Industria pesada de alto impacto y riesgo	I3	Industria pesada de alto impacto y riesgo
		IJ	Parque Industrial Jardín	IJ	Parque Industrial Jardín
		DE-1	Desarrollo Económico Controlado de Baja Intensidad	DE1	Desarrollo Económico Controlado de Baja Intensidad
		DE-2	Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad	DE2	Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad
E	Equipamiento	EI	Equipamiento institucional	EI	Equipamiento Institucional
		ER	Equipamiento regional	ER	Equipamiento regional
		EV	Espacios verdes y abiertos	EV	Espacios verdes y abiertos
		AV	Áreas de Valor Ambiental	AV	Áreas de Valor Ambiental
		EE	Equipamiento especial	EE	Equipamiento especial
		IN	Infraestructura	IN	Infraestructura
		PI	Protección contra Inundaciones	PI	Protección contra Inundaciones
T	Turísticas	TE	Turística Ecológica	TH-1	Turístico hotelero densidad mínima
		TC	Turística Campestre	TH-2	Turístico hotelero densidad baja
		TU	Turístico Urbana	TH-3	Turístico hotelero densidad media
				TH-4	Turístico hotelero densidad alta
ZT	Zona de Transición	ZT	Zona de Transición	ZT	Zona de Transición
RN	Aprovechamiento de Recursos Naturales	SV	Silvicultura	F	Forestal
		AC	Acuicultura	P	Piscícola
		AE	Actividades extractivas	AE	Actividades extractivas
		AG	Agropecuaria	AG	Agropecuaria
				GH	Granjas y huertos
				HC	Habitacional Campestre

CAPÍTULO II

ALCANCES DE LA ZONIFICACIÓN

Artículo 79. ZONIFICACIÓN, ALCANCES

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

Artículo 80. ZONIFICACIÓN, PLANOS DE

En los programas de Desarrollo Urbano, tanto de Centro de Población como en los Programas Parciales, en la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos, con su clave y sub-clave de identificación, así como los números que las especifican, delimitando el área del tipo de zona que se señale.

La clasificación de áreas se sintetiza en el Cuadro 2 TIPOS BÁSICOS DE ZONA, del artículo 78 de este Reglamento.

Los Programas de Desarrollo Urbano integrarán, en un anexo gráfico, el conjunto de planos denominado Planos de Zonificación, mismos que determinarán la localización y delimitación de cada zona, precisando los siguientes aspectos:

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

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

Artículo 81. ZONIFICACIÓN, CÓDIGO DE COLORES RGB EN LOS PLANOS

En los planos de zonificación de los programas de Desarrollo Urbano, tanto de Centro de Población como en los Programas Parciales, Planes Maestros y Proyectos de intervención Urbana, para la clasificación de áreas se utilizará en los planos que los integran, adicionalmente a la clave y sub-clave de identificación y de los números que las especifican, el color correspondiente según el Cuadro 3. CÓDIGO DE COLORES:

Cuadro 3. CÓDIGO DE COLORES						
Clave	Zona	R	G	B	HEX	
AG	Agropecuaria	119	126	30	#777e82	
ANP	Área Natural Protegida	87	168	1	#57A801	
AC	Área de Conservación Ecológica	51	102	1	#336601	
AV	Área de Valor Ambiental	152	203	0	#98CB00	
UB	Área Urbanizable	255	244	186	#FFF4BA	
CB	Comercial y Servicios de Barrio	255	153	0	#FF9900	
CC	Comercial y Servicios Central	172	102	0	#AC6600	
CU	Comercial y Servicios Urbano	151	72	6	#974806	
DE-1	Desarrollo Económico Controlado Baja Intensidad	253	193	0	#FDC100	
DE-2	Desarrollo Económico Controlado Media Intensidad	234	126	51	#EA7E33	
E	Equipamiento	195	188	146	#C3BC92	
EV	Espacios Verdes Abiertos	116	178	115	#74B273	
HC	Habitacional Campestre	254	236	232	#FEECE8	
H1	Habitacional Densidad Mínima	255	221	220	#FFDDDC	
H2	Habitacional Densidad Baja	255	205	206	#FFCDCE	
H3	Habitacional Densidad Media	255	166	168	#FFA6A8	
H4	Habitacional Densidad Alta	187	117	119	#BB7577	
H5	Habitacional Densidad Máxima	177	79	78	#B14F4E	
I	Industria	177	149	236	#B195EC	
I1	Industria Ligera	199	196	236	#C7C4EC	
I2	Industria Media	163	117	201	#A375C9	
I3	Industria Pesada	127	74	150	#7F4A96	
IJ	Parque Industrial Jardín	204	164	227	#CCA4E3	
IN	Infraestructura	173	196	179	#ADC4B3	
MB	Mixto de Barrio	231	230	2	#E7E602	
MC	Mixto Central	184	178	0	#B8B200	
MU	Mixto Urbano	142	139	0	#8E8B00	
PH	Patrimonio Histórico	177	108	11	#B16C0B	
PI	Protección Contra Inundaciones	0	168	132	#00A884	
RN	Recursos Naturales	12	193	248	#0CC1F8	
S	Servicio a la Industrial y Comercio	239	192	247	#EFC0F7	
TE	Turístico Ecológico	234	94	131	#EA5E83	
TH	Turístico Hotelero	135	93	94	#875D5E	
ZT	Zona de Transición	194	201	71	#C2C947	

Artículo 82. LIMITES DE LAS ZONAS

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

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;
- III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del Programa Parcial;
- IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas de forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del Programa Parcial;
- V. Cuando una división de zonas se determine por una vialidad en proyecto, el límite corresponderá al eje central de la vialidad, cuya sección deberá contemplarse en el Programa Parcial;
- VI. Cuando la vialidad se proyecte en veredas, caminos o derechos de paso existentes, el eje central de estas vías será definido por la autoridad municipal; los costos generados de la rectificación serán cubiertos en su totalidad por el propietario o promotor del programa parcial respectivo.

Artículo 83. LIMITES DE ZONA QUE DIVIDEN UN PREDIO

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

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






TÍTULO SEXTO. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Artículo 84. USOS Y DESTINOS, DEFINICIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 83 de la Ley, los Usos del Suelo y Destinos que podrán asignarse en los programas municipales de Desarrollo Urbano y en los que de estos se deriven son:

- I. Usos del Suelo, que son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población y su área de expansión;
 - a) Habitacionales;
 - b) Comercio y servicios;
 - c) Industriales y agroindustriales; y
 - d) Equipamiento privado.
- II. Destinos, que son los fines públicos previstos para determinadas zonas o predios de un centro de población.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- a) Equipamiento Urbano;
- b) Infraestructura;
- c) Zonas de Riesgo;
- d) Área de valor ambiental;
- e) Área de valor paisajístico;
- f) Espacios abiertos públicos;
- g) Preservación ecológica; y
- h) Patrimonio histórico, artístico arquitectónico y cultural.

Los demás Usos del Suelo y Destinos que se establezcan en los programas y que sean compatibles con los anteriores. Asimismo, en los programas se establecerán las características que correspondan a los diferentes tipos de Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios.

La clasificación de los usos y destinos del suelo que se establece en este artículo, incluyendo una relación indicativa, no exhaustiva, de actividades o giros específicos, se sintetiza en el Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS que forma parte de este Reglamento:

Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
01 HABITACIONAL	01.01 Vivienda aislada (campestre)	01.01.01 Casa habitación no integrada a un asentamiento humano
	01.02 Vivienda unifamiliar	01.02.01 Casa habitación para una sola familia en un solo lote
	01.03 Vivienda plurifamiliar horizontal	01.03.01 Conjunto de dos o más casas dentro de un mismo lote común
	01.04 Vivienda plurifamiliar vertical	01.04.01 Dos o más unidades de vivienda agrupadas en edificios verticales
02 ALOJAMIENTO TEMPORAL	02.01 Alojamiento temporal restringido	02.01.01 Casas de Huéspedes, Mesones, Albergues, Pensiones, Posadas, Casa de Asistencia
		02.01.02 Departamentos con servicio de hotelería
02.01.03 Tráiler Parks (Parador de casas rodantes) y Áreas para Campamento		
	02.02. Alojamiento temporal mixto	02.02.01 Hoteles con restaurantes-bares, centros nocturnos y comercios
		02.02.02 Villas hoteleras y Condohoteles
		02.02.03 Cabañas, Bungalows y similares
		02.02.04 Moteles
03 COMERCIOS Y SERVICIOS	03.01 Comercios y servicios básicos	COMERCIOS BÁSICOS
		03.01.01 Abarrotés, Minisúpers y Misceláneas
		03.01.02 Carnicerías, Fruterías, Panaderías y Tortillerías
		03.01.03 Cafeterías y Restaurantes Familiares
		03.01.04 Cenadurías, Taquerías, Torterías, Loncherías, Cocinas Económicas
		03.01.05 Dulcerías, Neverías
		03.01.06 Farmacias, Boticas y Droguerías
		03.01.07 Tlapalerías
		03.01.08 Papelerías, Expendio Revistas y Periódicos
		03.01.09 Tienda de Conveniencia y/o Autoservicio Expres
		03.01.10 Venta de Agua Purificada-Autoservicio
		SERVICIOS BÁSICOS
		03.01.11 Bancos (sucursales)
		03.01.12 Carpinterías, Tapicerías y Reparación de Muebles
		03.01.13 Cibercafés
		03.01.14 Lavanderías, Tintorerías y Sastrerías
		03.01.15 Peluquerías y Salones de Belleza
		03.01.16 Estética canina (sin servicios veterinarios)
03.01.17 Reparaciones Domésticas y de Artículos del Hogar		
03.01.18 Servicios de limpieza y mantenimiento		

M
y
c
r
s
r
H



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
	03.02 Comercios y servicios especializados	COMERCIOS ESPECIALIZADOS 03.02.01 Tiendas de Autoservicios (Supermercados) 03.02.02 Alfombras, Pisos, Telas y Cortinas 03.02.03 Artesanías, Antigüedades y Regalos 03.02.04 Artículos de Decoración, Deportivos y de Oficina 03.02.05 Artículos eróticos, venta de 03.02.06 Automóviles, venta de 03.02.07 Boneterías y Mercerías 03.02.08 Bicicletas y Motocicletas, venta de 03.02.09 Florerías y Artículos de Jardinería 03.02.10 Galerías de Arte y Artículos de Dibujo y Fotografía 03.02.11 Instrumentos Musicales y Discos 03.02.12 Joyerías, Relojerías y Ópticas 03.02.13 Jugueterías y Venta de Mascotas 03.02.14 Línea Blanca y Aparatos Eléctricos 03.02.15 Librerías y Papelerías 03.02.16 Licorerías, venta en botella cerrada, Depósitos de Cerveza y Tabaquerías 03.02.17 Mueblerías, Muebles y Accesorios de Baños 03.02.18 Ropa, Calzado y Accesorios de Vestir 03.02.19 Refacciones y Accesorios de Vestir 03.02.20 Talabarterías 03.02.21 Ferreterías y Pinturas, Vidrierías y Espejos SERVICIOS ESPECIALIZADOS 03.02.22 Agencias de Viajes 03.02.23 Salas de Masajes y Spas 03.02.24 Cajas de Ahorro, Empeño y Préstamo 03.02.25 Estacionamientos Públicos 03.02.26 Imprentas 03.02.27 Laboratorios Médicos y Dentales 03.02.28 Renta de Vehículos 03.02.29 Renta y Alquiler de artículos en general
	03.03 Centros de diversión	03.03.01 Billares y Boliches 03.03.02 Cines y Teatros 03.03.03 Salones de Banquetes y Fiestas
	03.04 Alimentos con bebidas alcohólicas	03.04.01 Restaurantes-Bares 03.04.02 Centros botaneros y coctelerías 03.04.03 Cantinas, Bares y Video Bares 03.04.04 Cervezas Preparada, venta de
	03.05 Centros de espectáculos	03.05.01 Centros de Espectáculos 03.05.02 Centros Nocturnos y Cabarets 03.05.03 Discotecas y Salones de Baile
	03.06 Centros comerciales	03.06.01 Centros Comerciales 03.06.02 Tiendas de departamentos 03.06.03 Tiendas Institucionales
	03.07 Comercio y servicios de impacto mayor	03.07.01 Auto baños, Llanteras y Servicios de Lubricación Vehicular 03.07.02 Materiales de Construcción en local cerrado 03.07.03 Mudanzas 03.07.04 Peleterías 03.07.05 Talleres mecánicos y lámina vehicular
	03.08 Venta de vehículos y maquinaria	03.08.01 Agencias de vehículos pesados con taller en local cerrado 03.08.02 Venta y Renta de Maquinaria Pesada y Semipesada 03.08.03 Depósitos de Vehículos

[Handwritten signatures and initials]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
	03.09 Comercio temporal	03.09.01 Tianguis
04 OFICINAS ADMINISTRATIVAS	04.01 Oficinas de pequeña escala	04.01.01 Oficinas Privadas Individuales, en edificaciones no mayores a 250 m2.
	04.02 Oficinas en general	04.02.01 Edificios de Despachos de Oficinas Privadas 04.02.02 Oficinas Públicas 04.02.03 Oficinas Corporativas Privadas
05 ABASTO ALMACENAMIENTO Y TALLERES ESPECIALES	05.01 Talleres de servicios y ventas especializadas	05.01.01 Fabricación y venta al público de hielo y agua purificada 05.01.02 Madererías y Carpinterías de proceso industrial 05.01.03 Materiales de Construcción, Almacén al Aire Libre 05.01.04 Patios de Almacenamiento de Contratistas 05.01.05 Reparación de Maquinaria de Construcción 05.01.06 Talleres de Herrería y Ventanería
	05.02 Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo	05.02.01 Centrales de Abastos 05.02.02 Bodegas de Productos que no impliquen alto riesgo 05.02.03 Distribuidora de Insumos Agropecuarios 05.02.04 Rastros, Frigoríficos y Obradores 05.02.05 Viveros 05.02.06 Centro de Distribución Logística, o CEDIS
06 MANUFACTURAS E INDUSTRIA	06.01 Manufacturas domiciliarias	06.01.01 Elaboración de dulces, mermeladas, salsas, pasteles y similares 06.01.02 Bordados y costuras 06.01.03 Cerámica en pequeña escala 06.01.04 Calzado y artículos de cuero, pequeña escala 06.01.05 Joyería y orfebrería, talleres
	06.02 Manufacturas menores	06.02.01 Costurerías y Talleres de Ropa 06.02.02 Encuadernación de libros 06.02.03 Panificadoras 06.02.04 Imprentas
	06.03 Industria de bajo impacto	ESTABLECIMIENTOS FABRILES DE 06.03.01 Acero, Ensamblaje de productos: Gabinetes, Puertas, Mallas 06.03.02 Aceites Vegetales 06.03.03 Adhesivo, excepto la Manufactura de los Componentes Básicos. 06.03.04 Alfombras y Tapetes 06.03.05 Alimenticios, Productos 06.03.06 Aluminio, Ensamblaje de Productos 06.03.07 Calcetería 06.03.08 Cera, Productos 06.03.09 Corcho 06.03.10 Cosméticos 06.03.11 Deportivos, Artículos, Pelotas, Guantes, Raquetas 06.03.12 Artefactos Eléctricos, Lámparas, Ventiladores, Planchas. 06.03.13 Eléctricos, Equipos: Radios, Televisores, excluyendo Maquinaria eléctrica 06.03.14 Electrónica, equipos de 06.03.15 Farmacéuticos, productos 06.03.16 Hule, productos: Globos, Guantes, Suelas 06.03.17 Imprentas Rotativas 06.03.18 Instrumentos de precisión, Ópticos, Relojes 06.03.19 Instrumentos Musicales 06.03.20 Jabón o Detergente, Empacadoras únicamente 06.03.21 Juguetes 06.03.22 Laboratorios de Investigación Experimentales o de Pruebas 06.03.23 Madera, productos: Muebles, Cajas, Lápices y Similares. 06.03.24 Maletas y Equipajes 06.03.25 Máquina de Escribir, Calculadoras 06.03.26 Motocicletas y Partes, armado únicamente 06.03.27 Muebles y Puertas de Madera

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
		06.03.28 Panificadoras a escala industrial 06.03.29 Papel y Cartón, únicamente productos como: Sobres, Hojas, Bolsas, Cajas. 06.03.30 Paraguas 06.03.31 Perfumes 06.03.32 Persianas, Toldos 06.03.33 Piel, Artículos: Zapatos, Cinturones, incluyendo Tenerías proceso seco 06.03.34 Plástico, Productos: Vajillas, Discos, Botones 06.03.35 Refrigeradores, Lavadoras, Secadoras 06.03.36 Rolado y Doblado de Metales: Clavos, Navajas, Utensilios de Cocina 06.03.37 Ropa General 06.03.38 Ventanas y Similares de Herrería 06.03.39 Yute, Sisal o cáñamo, únicamente productos 06.03.40 Embotelladores de Bebidas no Alcohólicas 06.03.41 Laboratorio de caracterización
	06.04 Almacenamiento de bajo impacto	06.04.01 Bodegas de Granos y Silos 06.04.02 Bodegas o almacenes de madera
	06.05 Industria de mediano impacto	06.05.01 Acabados Metálicos, Excepto Manufactura de Componentes básicos 06.05.02 Aire Acondicionado, Fabricación de Equipos 06.05.03 Bicicletas, Carriolas o Similares 06.05.04 Cantera y Productos de Piedra: Corte de Cantera, quebradores de Piedra 06.05.05 Carbón 06.05.06 Cervezas y otras Bebidas Alcohólicas 06.05.07 Colchones 06.05.08 Grafito o productos de Grafito 06.05.09 Eléctricos, implementos: Conductores, Apagadores, Focos, Baterías 06.05.10 Herramientas, Herrajes y Accesorios 06.05.11 Hielo Seco (Dióxido de Carbono) o natural 06.05.12 Jabones y Detergentes (Fabricación) 06.05.13 Ladrillos y Tabiques 06.05.14 Maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para Construcción 06.05.15 Molinos de Granos y procesamiento 06.05.16 Tabaco, Productos 06.05.17 Telas y Otros Productos Textiles
	06.06. Almacenamiento de mediano impacto	06.06.01 Depósitos de Camiones y Maquinaria Pesada 06.06.02 Estiércol y Abonos Orgánicos y Vegetales, Almacenamiento 06.06.03 Tiraderos de Chatarra
	06.07 Industria de Alto Impacto	ESTABLECIMIENTO FABRILES DE 06.07.01 Acero, Productos Estructurales: Varilla, Vigas, Rieles, Alambres. 06.07.02 Asbestos 06.07.03 Asfalto o Productos Asfálticos 06.07.04 Azúcar, Proceso de Refinado 06.07.05 Cemento 06.07.06 Cerillos 06.07.07 Cerámica: vajillas, losetas de recubrimiento 06.07.08 Fertilizantes 06.07.09 Fundición, Aleación o Reducción de Metales 06.07.10 Gelatinas, Cola y Apresto 06.07.11 Hule Natural y Sintético, Incluyendo Llantas y Cámaras 06.07.12 Incineración de Basura 06.07.13 Insecticidas, Fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados

[Handwritten signatures and initials]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
		06.07.14 Linóleos 06.07.15 Madera, Procesamiento Triplay, Pulpas o aglomerados 06.07.16 Metal Fundido o Productos de Tipo Pesado: Rejas de Fierro Forjado 06.07.17 Metal o Productos de Metal, Procesos de Esmaltado, Laqueado, Galvanizado. 06.07.18 Monumentos, sin límite de procesamiento 06.07.19 Partes de Automóviles y Camiones 06.07.20 Películas Fotográficas 06.07.21 Petróleo o Productos de Petróleo Refinado 06.07.22 Pinturas, Barnices 06.07.23 Plásticos, Procesamiento de Productos 06.07.24 Porcelanizados, Muebles de Baño y Cocina 06.07.25 Químicos: Acetileno, Anilinas, Amoniaco, Carburos, Sosa Caustica, Celulosa, Cloro, Carbón Negro, Creosota, Agentes Exterminadoras, Hidrógeno, Alcohol, Industrial, Potasio, Resinas Sintéticas; Materiales e Plásticos, Fibras Sintéticas 06.07.26 Químicos: Ácido Hidroclorídico, Pírcico, Sulfúrico y Derivados 06.07.27 Radioactivos: Manejo y Almacenamiento de desechos radioactivos 06.07.28 Solventes, Extracción 06.07.29 Tenerías, Proceso Húmedo 06.07.30 Tintas 06.07.31 Vidrio o Cristal de Vidrio 06.07.32 Yeso
	06.08 Almacenamiento de alto impacto	06.08.01 Explosivos, almacenamiento: Cumpliendo las Disposiciones de la materia 06.08.02 Fertilizantes 06.08.03 Insecticidas, Fungicidas, Desinfectantes o componentes químicos relacionados 06.08.04 Petróleo o Productos de Petróleo, Almacenamiento y Manejo 06.08.05 Plantas Frigoríficas
07 EQUIPAMIENTO URBANO	07.01 Equipamiento urbano de barrio	EDUCACIÓN 07.01.01 Jardín de Niños y CENDI 07.01.02 Escuelas Primarias 07.01.03 Escuelas para Atípicos 07.01.04 Escuelas de Capacitación Laboral 07.01.05 Escuelas Secundaria Técnicas CULTURA 07.01.06 Bibliotecas 07.01.07 Centros de Promoción Social SALUD 07.01.08 Unidad Médica de Primer Contacto 07.01.09 Consultorios Médicos y Dentales 07.01.10 Clínicas con un Máximo de 12 Consultorios 07.01.11 Sanatorios ASISTENCIA PUBLICA 07.01.12 Guarderías, Estancias Infantiles, y Casas Cuna 07.01.13 Orfanatorios 07.01.14 Hogar de Ancianos RECREACIÓN 07.01.15 Juegos Infantiles DEPORTE 07.01.16 Canchas Deportivas 07.01.17 Clubes Deportivos Públicos y Privados 07.01.18 Gimnasios SERVICIOS URBANOS

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	GRUPOS	ACTIVIDADES O GIROS
		07.01.19 Mercado Público 07.01.20 Vigilancia de Policía CULTO 07.01.21 Centros de Culto 07.01.22 Seminarios y Conventos
	07.02 Equipamiento urbano general	EDUCACIÓN 07.02.01 Escuelas Preparatorias 07.02.02 Universidad e Institutos de Educación Superior 07.02.03 Escuela de Idiomas CULTURA 07.02.04 Auditorios y Salas de Reunión 07.02.05 Casas de la Cultura 07.02.06 Museos SALUD 07.02.07 Clínica-Hospital 07.02.08 Hospital General 07.02.09 Hospital de Especialidades 07.02.10 Unidad de Urgencias ASISTENCIA PULICA 07.02.11 Centros e Integración Juvenil 07.02.12 Crematorios, Velatorios y Funerarias DEPORTE Y ESPECTÁCULOS 07.02.13 Unidades Deportivas 07.02.14 Albercas Públicas 07.02.15 Estadios, Arenas y Plazas de Toros COMUNICACIONES 07.02.16 Oficinas y Administración de Correos 07.02.17 Oficinas y Administración de Telégrafos TRANSPORTE 07.02.18 Estación de Autobuses Urbano 07.02.19 Sitios de Taxis SERVICIOS URBANOS 07.02.20 Comandancia de Policía 07.02.21 Estaciones de bomberos ADMINISTRACIÓN PUBLICA 07.02.22 Agencias Municipales 07.02.23 Delegaciones Municipales
	07.03 Equipamiento Regional	07.03.01 Aeropuertos Civiles y Militares 07.03.02 Terminales de Autobuses Foráneos 07.03.03 Centrales de Abastos (mayoreo) 07.03.04 Terminales de Carga 07.03.05 Estaciones de Ferrocarril, Carga y Pasajeros 07.03.06 Instalaciones Portuarias
08 ÁREAS DE ALTO RIESGO	08.01 Equipamiento Especial	08.01.01 Depósito de Desechos Industriales 08.01.02 Actividades Industria Petrolera 08.01.03 Gasoductos, oleoductos y similares 08.01.04 Rellenos Sanitarios 08.01.05 Instalaciones Militares y Cuarteles 08.02.06 Panteones y Cementerios 08.01.07 Centros de Readaptación Social 08.01.08 Tribunales y Juzgados
	08.02 Venta y Distribución de Combustibles	08.02.01 Almacenamiento y Depósito de Combustible 08.02.02 Estaciones de servicios para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas (Gasolineras) 08.02.03 Plantas distribuidoras de gas L.P.
09 INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	09.01 Instalaciones de infraestructura	09.01.01 Plantas Potabilizadoras 09.01.02 Plantas de Tratamiento 09.01.03 Plantas Termoelectricas 09.01.04 Estructuras para Equipamiento de Telecomunicación 09.01.05 Subestaciones Eléctricas

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuadro 4.
CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

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

CAPITULO II

TIPOS GENÉRICOS Y GRUPOS DE USOS Y DESTINOS

Artículo 85. TIPO 01 HABITACIONAL

01. **Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones a vivienda (casas, departamentos o condominios), se integra por los siguientes grupos:

- 01.01. **Vivienda aislada:** las casas-habitación dentro de un predio dedicado al aprovechamiento de recursos naturales o actividades agropecuarias, la intensidad de la actividad agropecuaria del predio determinará el número de viviendas que podrán integrarse como vivienda aislada.
- 01.02. **Vivienda unifamiliar:** una casa-habitación por familia en cada lote individual.
- 01.03. **Vivienda plurifamiliar horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en un número mayor a dos unidades en forma horizontal, o superpuestas en no más de dos unidades.
- 01.04. **Vivienda plurifamiliar vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades.

Artículo 86. TIPO 02 ALOJAMIENTO TEMPORAL

02. **Alojamiento temporal:** comprende instalaciones para habitar por determinados periodos, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, se integra por los siguientes rubros:

- 02.01. **Alojamiento temporal restringido:** los establecimientos menores de hospedaje, no mayores de 15 cuartos, cuyos servicios complementarios se limitan a comedor y servicios propios como lavado y cocina. Excluye otro tipo de actividades distintas al uso habitacional. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: casas de huéspedes, pensiones, mesones, posadas, mutualidades y fraternidades; y
- 02.02. **Alojamiento temporal mixto:** establecimientos de hospedaje que incluyen usos complementarios comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. Este tipo son: hoteles, moteles y condo-hoteles de tiempo compartido.

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 87. TIPO 03 COMERCIO Y SERVICIOS

03. **Comercios y servicios:** comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios, se integra por los siguientes grupos:
- 03.01. **Comercios y servicios básicos:** los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal. Este tipo de servicios son generalmente dirigidos a las personas y a artículos domésticos; normalmente son de pequeña escala, aun cuando pueden presentarse en tamaños mayores, los cuales deben regularse por sus normas de intensidad de la edificación;
- 03.02. **Comercio y servicios especializados:** los establecimientos comerciales y de servicios que sirven a una amplia zona o a la totalidad del centro de población, ofrecen una gran variedad de productos, siendo generadores de tráfico vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación, acordes con la ubicación específica dentro del área urbana;
- 03.03. **Centros de diversión:** los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento, son generadores de concentraciones públicas especialmente para adultos, por lo que debe evitarse su colindancia inmediata con zonas habitacionales, escolares y de centros de salud;
- 03.04. **Alimentos con bebidas alcohólicas:** tendrán como giro la venta de alimentos preparados y la venta de bebidas alcohólicas. Además, podrán preferentemente prestar el servicio de música viva y grabada o videograbada, así como el servicio de televisión y en ningún caso se permitirá servir bebidas alcohólicas a las personas que no cuenten con lugar propio o a menores de edad. Siendo generadores de tráfico vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación, acordes con la ubicación específica dentro del área urbana;
- 03.05. **Centros de espectáculos:** Los giros dedicados a actividades relacionadas a espectáculos que, por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento, son generadores de concentraciones públicas especialmente para los adultos, por lo que debe evitarse su colindancia inmediata con zonas habitacionales, escolares y de centros de salud;
- 03.06. **Centros comerciales:** comprende la agrupación planeada de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y los grandes supermercados; son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal, demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad directa deberá ser a través de arterias del sistema vial primario o vías secundarias del centro de población, debiendo acompañar dentro de su proyecto un estudio del impacto en el tránsito y sus medidas de solución;
- 03.07. **Comercio y servicios de impacto mayor:** por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan estos giros son generadores de tránsito vehicular y de carga y afectan la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales, por lo que no deben ser permitidos en áreas centrales ni de intensa actividad peatonal;
- 03.08. **Venta de vehículos y maquinaria:** comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tránsito, incluyendo vehículos pesados de carga; y
- 03.09. **Comercio temporal:** comprende instalaciones provisionales que se colocan periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos; su autorización debe quedar condicionada en cada caso específico, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas habitacionales y comerciales circunvecinas; debiendo permitirse su ubicación exclusivamente en espacios abiertos tales como plazas y explanadas que no interrumpan el tránsito vehicular y peatonal.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top and several smaller initials below it.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 88. TIPO 04 OFICINAS ADMINISTRATIVAS

04. Oficinas administrativas: se integra por los siguientes grupos:

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

Artículo 89. TIPO 05 ABASTO, ALMACENAMIENTO Y TALLERES ESPECIALES

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

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

Artículo 90. TIPO 06 MANUFACTURAS E INDUSTRIA

06. **Manufacturas e industria:** Inmuebles donde se desarrollan actividades que transforman materias primas en productos terminados para su venta, utilizando para ello equipos, maquinaria, energía y mano de obra. Este proceso de producción de bienes de consumo masivo, se integra por los siguientes grupos de acuerdo a su escala:

- 06.01. **Manufacturas domiciliarias:** Actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel exceptuando tenerías, ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería, o similares;
- 06.02. **Manufacturas menores:** Establecimientos para elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados, no generando impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. De este tipo son: talleres de costura o ropa, encuadernación de libros, talleres de joyería, y similares;
- 06.03. **Actividades industriales de bajo impacto:** comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también generadores de tráfico de carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o explosivos; y
- 06.04. **Almacenamiento de bajo impacto:** Inmuebles donde se guardan productos que no conllevan riesgos de incendios, explosión o contaminación para el entorno y que, en algunos casos, minimizan la huella ambiental de sus actividades, mediante el uso de energía renovable, reducción de residuos, el diseño de instalaciones eficientes y gestión sostenible de aguas pluviales
- 06.05. **Actividades industriales de mediano impacto:** Inmuebles donde se realizan procesos industriales que, si bien no son tan masivos como los de alto impacto, generan efectos significativos en el medio ambiente y que por lo tanto requieren una gestión y evaluación especial para su aprobación
- 06.06. **Almacenamiento de mediano impacto:** Los que guardan productos que tienen un impacto ambiental o riesgo moderado, o cuentan con un enfoque de gestión que mitiga los riesgos, como



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

aquellos cuyo manejo de residuos se reduce limitando el tiempo de almacenamiento y que utilizan áreas específicas autorizadas y señalizadas para ello.

06.07. **Actividades industriales de alto impacto:** Establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y substancias utilizadas o por la cantidad de éstas. Igualmente, dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, e intenso tránsito de carga. Los criterios para precisar el riesgo alto, medio y bajo se indican en el Título Séptimo de este Reglamento.

06.08. **Almacenamiento de alto impacto:** Los que resguardan productos que requieren cuidados especiales en su manejo porque tienen un alto riesgo de incendio, explosión o contaminación, implicando el uso de técnicas o instalaciones específicas para garantizar su seguridad. Esto puede incluir el almacenamiento en áreas seguras y de acceso restringido.

La operación de todas estas industrias deberá realizarse dentro de los parámetros establecidos en las normas oficiales ambientales en materia de ruido, emisiones a la atmósfera, descargas y tratamiento de aguas residuales, residuos sólidos urbanos, manejo especial y peligrosos.

Artículo 91. TIPO 07 EQUIPAMIENTO URBANO

07. **Equipamiento urbano:** Instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, Se integra por los siguientes grupos:

07.01. **Equipamiento urbano de barrio:** Instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos;

07.02. **Equipamiento urbano general:** Instalaciones de servicios a la comunidad para el bienestar social de una amplia área o de la totalidad del Centro de Población; Se deberá cuidar que no produzcan impactos negativos, especialmente de ruido y tránsito, a las zonas vecinas;

07.03. **Equipamiento urbano regional:** Instalaciones que prestan servicios de alcance regional y una infraestructura especial, así como una extensa superficie a fin de desarrollar su actividad, evitando condiciones adversas o restricciones a las áreas circunvecinas.

Artículo 92. TIPO 08 ÁREAS DE ALTO RIESGO

08. **Áreas de alto riesgo:** comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana; así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor:

08.01. **Equipamiento Especial:** infraestructura o inmuebles que almacenan, transportan u operan materias o productos que conllevan riesgos de contaminación ambiental, explosión o incendios, así como aquellos en los que las actividades de los usuarios pueden generar riesgos para el resto de la población.

08.02. **Venta y Distribución de Combustible:** Inmuebles que cuentan con la infraestructura necesaria para almacenamiento, venta y suministro de combustibles, y que deben cumplir con requisitos legales y de infraestructura para su operación.

Artículo 93. TIPO 09 INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA

09. **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 94. TIPO 10 ESPACIOS ABIERTOS

10. **Espacios abiertos públicos:** Áreas al aire libre o parcialmente techadas, de acceso libre y transitable para el disfrute colectivo, como parques, plazas y calles. En ellas se pueden incluir áreas verdes, vías de tránsito o instalaciones deportivas, son fundamentales para la vida comunitaria y el desarrollo de ciudades sostenibles, mejoran la calidad de vida de sus habitantes y promueven la integración social. Por su naturaleza e importancia para las áreas urbanas se clasifican en un grupo especial.

Artículo 95. TIPO 11 APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

11. **Aprovechamiento de Recursos Naturales:** Zonas en las que, como su nombre lo indica, se aprovechan la flora, fauna, agua, suelo y otros recursos que, mediante el uso de herramientas y maquinarias, permiten obtener productos para comercializar. La categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican:

11.01. **Explotación forestal:** zonas que contienen bosques, selvas o matorrales que se utilizan para la obtención de productos maderables (madera) y no maderables (resinas, frutos, fibras)

11.02. **Explotación piscícola:** zonas aptas de manera natural o habilitadas para la cría de peces, como estanques, embalses y lagunas

11.03. **Actividades extractivas:** zonas donde se realizan actividades para extraer recursos naturales de la tierra, ríos o cerros, que se convierten en materias primas necesarias para otros sectores económicos. Se identifican por la presencia de actividades como la exploración, la producción y el transporte de recursos naturales, por ejemplo: arcilla, arena, grava y piedras

Artículo 96. TIPO 12 ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

12. **Actividades Agropecuarias:** zonas aptas, o con vocación para el cultivo de plantas y crianza de animales, se determinan por factores como la diversidad de suelos que ofrecen condiciones idóneas para la producción. La categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

12.01. **Agropecuarias extensivo:** Zonas donde se aprovechan los recursos naturales existentes para el cultivo o aprovechamiento del terreno. Se relacionan con el uso de grandes cantidades de superficie del campo, usando los recursos disponibles y aprovechando lo que ofrece la propia naturaleza.

12.02. **Establos y zahúrdas:** Inmuebles destinados a alojar y mantener ganado, como vacas, caballos o ovejas, ya sea para reproducción o engorda. Una zahúrda es un espacio, también cubierto o un cobertizo, específicamente dedicado a la cría y cuidado de cerdos.

12.03. **Granjas y Huertos:** Inmuebles donde se realizan actividades productivas de alimentos, árboles frutales, forraje, condimentos, plantas medicinales, cría de aves, conejos y otros animales menores; productos que pueden estar dirigidos al consumo familiar o a su comercialización. Generalmente cuentan con viviendas para la familia que labora en ellos.

CAPÍTULO III

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS

Artículo 97. COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS, ESTRUCTURA GENERAL

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

Artículo 98. USOS Y DESTINOS, CATEGORÍAS

En cada una de las zonas enunciadas en los Artículos 76 y 77 de este Reglamento, se permiten ubicarse exclusivamente usos o destinos comprendidos en algunos de estos grupos, bajo las siguientes categorías:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. **Uso o destino predominante (P):** él o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. **Uso o destino compatible (L):** él o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada; y
- III. **Uso o destino condicionado (C):** él o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente o, en caso de no existir éstas, a la presentación de un Dictamen de Aptitud de Suelo, de acuerdo a lo establecido en la fracción II del **Artículo 169** de este Reglamento.

Artículo 99. USOS DE SUELO PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES

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

Artículo 100. USOS DE SUELO Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas en el presente Título Sexto referentes a la clasificación de usos y destinos, se sintetizan en el **Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS:**

M
J
S
T



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

TÍTULO SÉPTIMO. CONTROL DE INTENSIDAD EN EDIFICACIONES

CAPÍTULO I

NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD

Artículo 101. CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS

En las áreas urbanizadas, para la aplicación de las normas de control de la edificación que se establezcan en los Programas de Desarrollo Urbano, se tomarán en cuenta las características de su área de aplicación, y en su caso, la autoridad municipal dictaminará con los siguientes criterios:

- 1) **Zonas de Muy Baja Intensidad de Ocupación.** Corresponden a sectores periurbanos donde se proponen zonas habitacionales exclusivas de desarrollo controlado, con densidades entre 8 viv/Ha y 20 viv/Ha), muy bajos niveles de ocupación del suelo y alturas de edificación que no pueden superar los dos pisos en esquema horizontal y tres en esquema vertical.
- 2) **Zonas de Baja Intensidad de Ocupación.** Corresponden a sectores residenciales consolidados y en proceso de consolidación, que dominan gran parte del Área Urbana, y se proponen como zonas exclusivas o preferentemente habitacionales con condiciones de intensidad de ocupación que fluctúa entre 20 y 30 viv/Ha en modelos de subdivisión de vivienda unifamiliar de 2 a 3 pisos de altura.
- 3) **Zonas de Media Intensidad de Ocupación.** Corresponden a los subcentros, se proponen como zonas de uso mixto orientadas a la generación o consolidación de centralidades en el área urbana, emplazadas en las principales intersecciones de la red vial, con condiciones de ocupación que admiten densidades entre 30 hasta 80 viv/Ha, y alturas de edificación de entre 2 y 3 pisos.
- 4) **Zonas de Alta Intensidad de Ocupación.** Abarcan la mayor proporción del sector céntrico del área urbana, así como aquellos sectores que acogen los programas habitacionales de interés social, se proponen sean permitidas edificaciones con alturas que fluctúan entre 3 y 7 pisos con densidades proyectadas entre 70 hasta 138 viv/Ha.
- 5) **Zonas de Máxima Intensidad de Ocupación.** Corresponden a sectores que concentran usos mixtos o que están en proceso de renovación urbana, en los que se proponen las condiciones de edificación que posibilitan la máxima ocupación admisible, con alturas de edificación que fluctúan entre 8 y 12 pisos, y densidades entre 139 y 250 viv/Ha. Se orienta a la generación de vivienda para estratos medios y bajos fomentando la integración social.

Para llevar a cabo el diseño arquitectónico y urbano se deberá cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones respecto de la altura máxima de las edificaciones.

Artículo 102. NORMAS GENERALES: CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

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

- a) **La superficie mínima del lote** por cada tipo de zona implica que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores.
- b) **El frente mínimo del lote;** el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes.
- c) **El coeficiente de ocupación del suelo (COS):** el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable o de desplante de este, excluyendo de su cuantificación las áreas destinadas para sótanos.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- d) **El coeficiente de utilización del suelo (CUS):** el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación. Para efectos del cálculo del CUS, no se considera la superficie construida que se encuentra a más de 1.50 metros abajo del nivel de banqueteta, siempre y cuando esta superficie no contenga espacios habitables.
- e) **La altura máxima:** La altura máxima total de la edificación será de acuerdo con la establecida en la zonificación debiéndose considerar a partir del nivel medio de banqueteta. Se calcula con la expresión siguiente: $\text{Altura (en niveles)} = \text{CUS}/\text{COS}$.
- f) **Altura Máxima Fija:** Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial correspondiente.
- g) **Cajón de estacionamiento.** Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos dentro de los predios o edificaciones.
- h) **Restricción frontal:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo.
- i) **Área ajardinada:** Adicionalmente a la restricción frontal que se indique, en esta superficie se deberá tener un porcentaje mínimo como área ajardinada.
- j) **Restricciones Frontales en áreas de protección histórico patrimonial.** En áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); aplican las disposiciones particulares de cada caso.
- k) **Restricción lateral:** superficie libre de construcción de un lote, medida desde la colindancia lateral hasta el inicio de la edificación. Será totalmente ajardinada.
- l) **Restricción posterior:** la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción, con objeto de no afectar la privacidad y asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la colindancia posterior y se sujetarán a los siguientes lineamientos:
- En ella sólo se permitirá edificar a una altura máxima de tres metros, **incluyendo bardas perimetrales**. Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta; las dimensiones de los patios interiores o áreas ajardinadas, cualquiera que sea su posición, se regirán por lo especificado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro;
 - La altura hacia las colindancias posteriores, que exceda lo especificado en el inciso anterior, no deberá sobrepasar un plano virtual inclinado en relación 2:1 que se origina sobre el límite de propiedad posterior, (dos metros de altura, por un metro de separación);
 - En conjuntos adosadas total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;
 - En lotes cabeceros que colindan por su parte posterior en forma perpendicular con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y
 - En una nueva edificación, colindante por su parte posterior con una edificación existente sin restricción posterior, las restricciones especificadas quedarán sin efecto para la nueva edificación.
- m) **Modo de Edificación:** es la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación. Pueden ser: cerrado; semicerrado; semiabierto; y, abierto.

M

U

R

S

T



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

Artículo 103. TABLA RESUMEN DEL CONTROL DE INTENSIDAD GENERAL

Los criterios aplicados para la norma de control de la edificación en todas las zonas descritas en el presente Título Séptimo referente a la Control de la Intensidad en Edificaciones se sintetizan en el siguiente cuadro:

Cuadro 6. CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN																			
ZONAS				NORMAS															
				DEN-SIDAD	DIMENSIONAMIENTO			COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES						
				Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente Jardínado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación
HABITACIONAL	DENS. MINIMA	Campestre	HC	8	1000	1000	25	0.4	0.8	R	**	**	4	-	70	7	4	5	abierto
		Unifamiliar	H1-U	10	600	600	20	0.4	0.8	R	15	12	3	-	60	5	2.5	3	abierto
		Plurifamiliar Horizontal	H1-H	16	400	800	20	0.4	0.8	R	15	9	2	1	50	5	2.5	3	abierto
	DENS. BAJA	Plurifamiliar Vertical	H1-V	20	300	1200	40	0.4	1.2	R	15	9	4	0.50	50	5	2.5	3	abierto
		Unifamiliar	H2-U	22	300	300	12	0.6	1.2	R	15	12	3	-	40	4	-	3	semicer
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H	26	250	500	20	0.6	1.2	R	15	9	2	1	40	5	-	3	semicer
	DENS. MEDIA	Plurifamiliar Vertical	H2-V	30	200	800	20	0.6	1.8	R	15	9	3	0.50	40	5	-	3	varia
		Unifamiliar	H3-U	38	160	160	8	0.7	1.4	R	15	12	2	0.50	40	3	-	3	semicer
		Plurifamiliar Horizontal	H3-H	44	140	280	14	0.7	1.4	R	15	9	2	0.33	30	3	-	3	semicer
	DENS. ALTA	Plurifamiliar Vertical	H3-V	80	120	480	16	0.7	2.1	R	15	9	2	0.33	30	3	-	3	varia
		Unifamiliar	H4-U	52	105	105	7	0.8	1.6	R	15	9	2	0.20	-	-	-	3	varia
		Popular	H4-UP	62	90	90	6	0.8	1.6	R	15	9	1	0.10	-	-	-	2.5	varia
DENS. MÁX.	Plurifamiliar Horizontal	H4-H	97	90	180	8	0.8	3.2	R	15	9	1	0.25	20	2	-	3	cerrado	
	Plurifamiliar Vertical	H4-V	138	60	240	12	0.8	5.6	R	15	9	1	0.25	20	5	-	3	varia	
MIXTO HAB / COM SERV / EQUIP	BARRIO	Intensidad Baja	MB-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	MB-2	-	-	250	15	0.7	2.8	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	MB-3	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	URBANO	Intensidad Baja	MU-1	-	-	400	20	0.8	4.0	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	MU-2	-	-	250	15	0.7	3.5	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	MU-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	CENTRAL	Intensidad Máxima	MU-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Intensidad Baja	MC-1	-	-	400	20	0.7	2.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
Intensidad Media	MC-2	-	-	250	15	0.8	4.0	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia		
COMERCIAL Y SERVICIOS	BARRIO	Intensidad Baja	CB-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	CB-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	CB-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	URBANO	Intensidad Baja	CU-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	CU-2	-	-	250	15	0.7	2.8	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	CU-3	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	CENTRAL	Intensidad Máxima	CU-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Intensidad Baja	CC-1	-	-	400	20	0.7	2.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
Intensidad Media	CC-2	-	-	250	15	0.8	4.0	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia		
Intensidad Alta	CC-3	-	-	136	8	0.8	6.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia		
Intensidad Máxima	CC-4	-	-	136	8	0.8	9.6	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia		
Regional	CR	-	-	400	20	0.7	2.1	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia		
Serv. a Industria y Com.	S	-	-	400	15	0.8	8 m³	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia		

Continua...

Handwritten signatures and marks on the right side of the page.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

Cuadro 6. CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ZONAS		NORMAS																
		DEN-SIDAD	DIMENSIONAMIENTO			COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES							
		Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación	
INDUSTRIA	Parque Industrial Jardín	I-J	-	600	15	0.5	8 m3	R	**	**	-	-	20	5	10	12	abierto	
	Industria Ligera	I-1	-	400	15	0.8	8 m3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia	
	Industria Media	I-2	-	1200	20	0.7	10.5 m3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia	
	Industria Pesada	I-3	-	1500	30	0.7	10.5 m3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia	
	D.E.Contr Baja Intensidad	DE-1	-	400	15	0.8	8 m3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia	
D.E.Contr Media Intensidad	DE-2	-	1200	20	0.7	10.5 m3	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia		
EQUIPAMIENTO	Equipam. Institucional	EI	-	s/norma	-	s/norma/s/norma/norma	**	**	-	-	-	-	s/n	s/n	-	-	varia	
	Equipam. Regional	ER	-	varia	varia	0.6	2.1	R	**	**	-	-	20	5	5	5	abierto	
	Espacios Verdes Abier	EV	-	s/norma	-	0.05	0.1	R	**	**	-	-	-	-	-	-	abierto	
	Equipam. Especial	EE	-	varia	varia	0.6	1.8	R	**	**	-	-	-	5	5	5	abierto	
	Infraestructura	IN	-	varia	varia	0.7	2.1	R	**	**	-	-	20	5	5	5	abierto	
TURISTICO	Hotelera densidad min.	TH-1	15*	-	10000	70	0.15	0.3	1-1.4n	**	**	-	-	80	10	5	10	abierto
	Hotelera densidad baja	TH-2	30*	-	7500	50	0.2	0.6	1-1.4n	**	**	-	-	80	10	5	10	abierto
	Hotelera densidad med.	TH-3	60*	-	5000	40	0.6	2.4	R	**	**	-	-	80	5	3	10	abierto
	Hotelera densidad alta	TH-4	100*	-	3000	30	0.8	4.0	R	**	**	-	-	70	5	3	10	abierto
APROVECHAM DE RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	Forestal	F	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-	
	Piscícola	P	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-	
	Actividades Extractivas	AE	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-	
	Agropecuaria	AG	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	-	
	Granjas y Huertos	GH	2	5000	5000	50	s/norma/s/norma	R	**	**	-	-	90	10	10	10	abierto	

* Cuartos / Hectárea
** Ver lineamientos en el Título Séptimo de este Reglamento de acuerdo a la Zona

CAPÍTULO II
REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES

Artículo 104. ZONAS HABITACIONALES, OBJETIVO DE LA REGLAMENTACIÓN

La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- IV. Proteger las zonas contra el tránsito pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en la calle;
- V. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.
- VI. Uso racional y eficiente de la infraestructura instalada

Artículo 105. ZONAS HABITACIONALES, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas habitacionales son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el **Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS del Artículo 100** de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

	Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
HC	Habitacional campestre	• Vivienda Unifamiliar	• Vivienda Aislada • Granjas y Huertos • Alojamiento temporal restringido • Espacios Abiertos	• Ninguno
H1-U	Habitacional unifamiliar densidad mínima	• Vivienda Unifamiliar	• Vivienda aislada • Espacios abiertos	• Ninguno
H2-U	Habitacional unifamiliar densidad baja			
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	• Vivienda unifamiliar	• Espacios Abiertos • Equipamiento Urbano de Barrio	• Alojamiento temporal restringido • Comercial y servicios básicos • Oficinas de pequeña escala • Manufacturas domiciliarias
H4-UP	Habitacional unifamiliar Popular densidad alta	• Vivienda unifamiliar	• Espacios abiertos • Equipamiento Urbano de Barrio	• Alojamiento temporal restringido • Comercial y servicios básicos • Oficinas de pequeña escala • Manufacturas domiciliarias
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta			
H1-H	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima	• Vivienda plurifamiliar horizontal	• Vivienda unifamiliar • Espacios abiertos	• Ninguno
H2-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja			
H3-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media	• Vivienda plurifamiliar horizontal	• Vivienda unifamiliar • Equipamiento Urbano de Barrio • Espacios abiertos	• Alojamiento temporal restringido • Comercial y servicios básicos • Oficinas de pequeña escala • Manufacturas domiciliarias
H4-H	Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta	• Vivienda plurifamiliar horizontal	• Vivienda Unifamiliar • Equipamiento Urbano de Barrio • Espacios abiertos	• Alojamiento temporal restringido • Comercial y servicios básicos • Oficinas de pequeña escala • Manufacturas domiciliarias
H1-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima	• Vivienda plurifamiliar vertical	• Vivienda plurifamiliar horizontal • Vivienda unifamiliar	• Ninguno
H2-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja		• Espacios abiertos	
H3-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media	• Vivienda plurifamiliar vertical	• Vivienda plurifamiliar horizontal • Vivienda unifamiliar • Equipamiento Urbano de Barrio • Espacios Abiertos	• Alojamiento temporal restringido • Comercial y servicios básicos • Oficina de pequeña escala
H4-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta	• Vivienda plurifamiliar vertical	• Vivienda plurifamiliar horizontal • Vivienda unifamiliar	• Alojamiento temporal restringido • Comercial y servicios básicos • Oficinas de pequeña escala • Manufacturas domiciliarias
H5-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad máxima		• Equipamiento Urbano de Barrio • Espacios abiertos	

M
y
c
d
g
+



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 106. ZONAS HABITACIONALES, CONDICIONES ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN

En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en este Capítulo, se observarán las condiciones para su aplicación relativas a los siguientes temas:

- I. **Densidad:** Es el número máximo de viviendas por hectárea. Las densidades señaladas son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los lineamientos relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;
- II. **Índice de Edificación:** es el número de metros cuadrados con que debe contar el predio por cada vivienda que se pretende construir, de acuerdo a la densidad permitida. Resulta de dividir la superficie de una hectárea (10,000 M²) entre el número de viviendas permitida por hectárea.
- III. **Superficie Máxima Construida:** En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;
- IV. **Estacionamientos en zonas habitacionales:** Los espacios mínimos para estacionamiento por vivienda requeridos dentro del predio se encuentran detallados en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.
- V. **Áreas Verdes:** Todo fraccionamiento habitacional deberá considerar 15 M² de áreas verdes por vivienda.
- VI. **Área de Donación:** En los fraccionamientos unifamiliares de mínima, baja y media densidad (H1-U, H2-U, y H3-U) deberán de considerar 12 M² de área de donación por vivienda y en los unifamiliares de alta densidad (H4-U) así como en los plurifamiliares de cualquier densidad y deberá donarse 9 M² por unidad de vivienda.
- VII. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- VIII. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- IX. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el Programa Parcial correspondiente;
- X. Las restricciones frontales en áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente; y
- XI. En las colindancias la edificación se sujetará a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

Artículo 107. ZONAS HABITACIONALES, TABLA RESUMEN DEL CONTROL DE INTENSIDAD

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo II del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas Habitacionales, así como las Normas Generales: Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103 del presente Reglamento, se sintetizan en el siguiente cuadro:

M
y
u
s
+



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS HABITACIONALES																			
ZONAS			NORMAS																
			DENSIDAD	DIMENSIONAMIENTO			COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES							
			Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coeff. de Ocupación del Suelo (COS)	Coeff. de Utilización del Suelo (CUS)	m = mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente, jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación	
HABITACIONAL	DENS. MINIMA	Campestre	HC	8	1000	1000	25	0.4	0.8	R	**	**	4	-	70	7	4	5	abierto
		Unifamiliar	H1-U	10	600	600	20	0.4	0.8	R	15	12	3	-	60	5	2.5	3	abierto
		Plurifamiliar Horizontal	H1-H	15	400	800	20	0.4	0.8	R	15	9	2	1	50	5	2.5	3	abierto
	DENS. BAJA	Plurifamiliar Vertical	H1-V	20	300	1200	40	0.4	1.2	R	15	9	4	0.50	50	5	2.5	3	abierto
		Unifamiliar	H2-U	22	300	300	12	0.6	1.2	R	15	12	3	-	40	4	-	3	semicor
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H	26	250	500	20	0.6	1.2	R	15	9	2	1	40	5	-	3	semicor
	DENS. MEDIA	Plurifamiliar Vertical	H2-V	30	200	800	20	0.6	1.8	R	15	9	3	0.50	40	5	-	3	varia
		Unifamiliar	H3-U	38	160	160	8	0.7	1.4	R	15	12	2	0.50	40	3	-	3	semicor
		Plurifamiliar Horizontal	H3-H	44	140	280	14	0.7	1.4	R	15	9	2	0.33	30	3	-	3	semicor
	DENS. ALTA	Plurifamiliar Vertical	H3-V	80	120	480	16	0.7	2.1	R	15	9	2	0.33	30	3	-	3	varia
		Unifamiliar	H4-U	52	105	105	7	0.8	1.6	R	15	9	2	0.20	-	-	-	3	varia
		Popular	H4-UP	62	90	90	6	0.8	1.6	R	15	9	1	0.10	-	-	-	2.5	varia
	DENS. MÁX.	Plurifamiliar Horizontal	H4-H	97	90	180	8	0.8	3.2	R	15	9	1	0.25	20	2	-	3	cerrado
		Plurifamiliar Vertical	H4-V	138	60	240	12	0.8	5.6	R	15	9	1	0.25	20	5	-	3	varia
			Plurifamiliar Vertical	H5-V	250	40	200	12	0.8	9.6	R	15	9	1	0.10	20	5	-	3

Artículo 108. ZONAS HABITACIONAL – CAMPESTRES, DEFINICIÓN

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

- I. Su población máxima no deberá exceder de dos mil quinientos habitantes;
- II. Deberán estar separados por suelo rústico de otra zona de este mismo tipo a una distancia no menor a mil metros;
- III. Deberán presentar para su aprobación, el Proyecto Definitivo de Urbanización donde se establezca la zonificación secundaria; siguiendo los requisitos descritos por la Ley y este reglamento.

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

Artículo 109. ZONAS HABITACIONAL H4-H Y H4-UP, LINEAMIENTOS

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

- I. El frente mínimo del lote a vías públicas, clasificadas como calles de distribución o locales, definidas en el capítulo I del Título Decimosexto de este reglamento, será de 8 metros lineales; no se permitirá este tipo de lotes con frente a vías de una mayor jerarquía.

Cuando los lotes tengan acceso a través de áreas comunes o andadores, y cuenten con playas de estacionamiento que satisfagan las normas respectivas, podrán tener frente mínimo de 8 metros;

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- II. Cuando la autoridad municipal lo autorice, para fomentar la construcción de vivienda social en los casos de vivienda dúplex, este tipo de zonas podrá ser manejado como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales con una superficie mínima de 90 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros en todos los casos, siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:
- Los conjuntos habitacionales de vivienda dúplex, sólo se permitirán cuando se realicen en forma integral las obras de urbanización y obras de edificación;
 - Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;
 - La superficie mínima para desarrollar será de 10,000 metros cuadrados en áreas urbanizables y acciones de expansión; y en acciones de mejoramiento y/o renovación urbana y/o programas de saturación urbana en baldíos, lunares urbanos y/o corazones de manzana a partir de 900 metros cuadrados mínimo y hasta 10,000 metros cuadrados;
 - En áreas urbanizables (UB) se deberá incluir un mínimo de un 30 por ciento de vivienda unifamiliar. En áreas de renovación urbana (RN) que no rebasen los 10,000 m² de terreno se podrá permitir el cien por ciento de vivienda dúplex;
 - No se permitirá la venta de lotes sin edificación.

CAPÍTULO III

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE USOS MIXTOS

Artículo 110. ZONAS DE USOS MIXTOS, CLASIFICACIÓN

Las zonas de usos mixtos son aquellas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, donde por razones de impacto, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto. Por su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- Mixto de barrio:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios estrictamente barriales; el uso habitacional es aproximadamente del 75 por ciento de la superficie aprovechable. Generalmente se constituyen alrededor de los centros vecinales o centros de barrio, o en corredores internos del barrio. Estas áreas se identificarán con la clave **MB** y el número que las especifica.
- Mixto urbano:** zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios; el uso habitacional es aproximadamente del 50 por ciento de la zona. Se constituyen en corredores urbanos inter-zonales, siendo adecuadas para comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de baja incidencia en el medio ambiente. Estas zonas se identificarán con la clave **MU** y el número que las especifica.
- Mixto central:** zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población; el uso habitacional es aproximadamente del 25 por ciento de la zona. Estas áreas se identificarán con la clave **MC** y el número que las especifica.

Cada uno de estos usos a su vez, se subdividen en rangos de acuerdo al nivel de intensidad de la edificación permisible, mismos que se definirán cuando se elabore el Programa Parcial respectivo; entretanto, los que se ubican sobre corredores urbanos tendrán el rango más alto de intensidad.

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, followed by several smaller initials and a plus sign at the bottom.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 111. ZONAS DE USOS MIXTOS, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas de usos mixtos son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS del Artículo 100 de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

	Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
MB-1	Mixto de barrio intensidad baja	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar vertical 	<ul style="list-style-type: none"> Alojamiento temporal restringido Comercio y servicios básicos 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio temporal Comercio y servicios especializados
MB-2	Mixto de barrio intensidad media	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias 	
MB-3	Mixto de barrio intensidad alta	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda unifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento urbano de barrio Espacios abiertos 	
MU-1	Mixto urbano intensidad baja	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar vertical 	<ul style="list-style-type: none"> Alojamiento temporal restringido Alojamiento temporal mixto 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar vertical Alimentos c/bebidas alcohólicas
MU-2	Mixto urbano intensidad media	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar horizontal 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios básicos Comercios y servicios especializados 	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios de mayor impacto Comercio temporal
MU-3	Mixto urbano intensidad alta	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda unifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Centros de diversión Centros de Espectáculos Centros comerciales Oficinas de pequeña escala Oficinas en general Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Equipamiento urbano barrial Recreación en espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento urbano general Industria de bajo impacto Industria de mediano impacto
MU-4	Mixto urbano intensidad máxima			
MC-1	Mixto central intensidad baja.	<ul style="list-style-type: none"> Comercios y servicios especializados 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar 	<ul style="list-style-type: none"> Ninguno
MC-2	Mixto central intensidad media		<ul style="list-style-type: none"> Alojamiento temporal restringido Alojamiento temporal mixto. Comercio y servicios básicos Centros de diversión Alimentos c/bebidas alcohólicas Centros comerciales Centros de Espectáculos Comercio temporal Oficinas en pequeña escala Oficinas en general Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Equipamiento urbano barrial Equipamiento urbano general Espacios abiertos 	
MC-3	Mixto central intensidad alta			
MC-4	Mixto central intensidad máxima			

H
 a
 v
 e
 r
 s
 e
 r
 e
 t
 e
 r
 o

Artículo 112. ZONAS DE USOS MIXTOS, TABLA RESUMEN DEL CONTROL DE INTENSIDAD

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo III del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas de Usos Mixtos, así como las Normas Generales: Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103 del presente Reglamento, se sintetizan en:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS DE USOS MIXTOS																			
NORMAS																			
ZONAS	DENSIDAD	DIMENSIONAMIENTO				COEFICIENTES		ALTO	CESIONES		ESTACIONAM	RESTRICCIONES							
		Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Medio de edificación		
MIXTO HAB / COM SERV / EQUIP	BARRIO	Intensidad Baja	MB-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	MB-2	-	-	250	15	0.7	2.8	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	MB-3	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	URBANO	Intensidad Baja	MU-1	-	-	400	20	0.8	4.0	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	MU-2	-	-	250	15	0.7	3.5	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	MU-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Intensidad Máxima	MU-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	CENTRAL	Intensidad Baja	MC-1	-	-	400	20	0.7	2.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	MC-2	-	-	250	15	0.8	4.0	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	MC-3	-	-	136	8	0.8	6.4	R	**	**	-	-	20	5	-	2	varia
		Intensidad Máxima	MC-4	-	-	136	8	0.8	9.6	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia

** Ver lineamientos en Capítulo III del Título Séptimo de este Reglamento

Artículo 113. ZONAS USOS MIXTOS, CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

En todas las zonas de usos mixtos, cuyos lineamientos se especifican en el artículo 110, se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:

- I. Los lineamientos para densidades de viviendas e índices de edificación, así como para cajones de estacionamiento para usos habitacionales que se ubiquen dentro de las zonas de usos mixtos, serán los establecidos para las zonas de habitación plurifamiliar con una densidad equivalente a la intensidad de cada zona de usos mixtos;
- II. Para fomentar la construcción de vivienda social, la autoridad municipal podrá autorizar en las zonas de usos mixtos de intensidad alta, viviendas dúplex que podrán ser consideradas como unifamiliares, siempre y cuando los lotes individuales que surjan presenten el frente y la superficie mínima de la zona habitacional que establece el artículo 107 del presente Reglamento.
- III. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

CAPÍTULO IV

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 114. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, OBJETIVOS DE LA REGLAMENTACIÓN

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

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicios, para el desarrollo, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tránsito pesado e impactos dañinos y reglamentando los requerimientos de estacionamientos y evitar el congestionamiento vehicular;
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Artículo 115. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, CLASIFICACIÓN

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

- I. **Comercial y de servicios de barrio:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de un núcleo vecinal o un barrio, generando los centros vecinales y centros de barrio. Estas áreas se identificarán con la clave **CB** y el número que las especifica.
- II. **Comercial y de servicios urbano:** estas zonas se desarrollan por la influencia de los corredores urbanos o ejes de servicios, en ellas se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente. Estas áreas se identificarán con la clave **CU** y el número que las especifica
- III. **Comercial y de servicios central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para servicio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, en estas zonas, por la afectación que provocan en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto, señalados en los **grupos 03.07 y 03.08 del cuadro del Artículo 87** del presente Reglamento. Estas áreas se identificarán con la clave **CC** y el número que las especifica.

Cada uno de los anteriores, a su vez, se subdivide en rangos de acuerdo al nivel de intensidad de la edificación permisible, los cuales se definirán cuando se elabore el Programa Parcial respectivo; entretanto, los que se ubican sobre corredores urbanos tendrán el rango más alto de intensidad del uso asignado.

- IV. **Comercial y de servicios regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre arterias del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos. Estas áreas se identificarán con la clave **CR** y el número que las especifica.

Son zonas de alcance urbano y regional, que se caracterizan porque su uso predominante lo constituyen las actividades que apoyan a la economía del centro de población, como son las actividades de abasto, almacenamiento, talleres de servicios, ventas especializadas, manufacturas menores y giros seleccionados de industria ligera y de bajo impacto, pudiendo coexistir con unidades de vivienda, siempre y cuando, ésta forme parte de desarrollos integrales vivienda – trabajo, cuidando desde el diseño la adecuada coexistencia de ambas actividades y nunca como vivienda desvinculada de los centros de empleo.

En la colindancia posterior de las zonas y/o predios tipo CR solo deberán disponerse de zonas y/o predios que no sean de uso habitacional o no impliquen altas concentraciones de personas; esto con la finalidad de generar una zona de amortiguamiento evitando los impactos que provocan estos usos hacia las zonas habitacionales; y

- V. **Servicios a la industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto; normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas. Estas áreas se identificarán con la clave **S** y el número que las especifica.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 116. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas comerciales y de servicios son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS del Artículo 100 de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
CB-1 Comercio y servicio de barrio intensidad baja CB-2 Comercio y servicio de barrio intensidad media CB-3 Comercio y servicio de barrio intensidad alta	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios básicos 	<ul style="list-style-type: none"> Alojamiento temporal restringido Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda plurifamiliar vertical Oficinas de pequeña escala Oficinas en general Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano barrial Espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> Alimentos c/bebidas alcohólicas Comercio Temporal
CU-1 Comercial y servicios urbano intensidad baja CU-2 Comercial y servicios urbano intensidad media CU-3 Comercial y servicios urbano intensidad alta CU-4 Comercial y servicios urbano intensidad máxima	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios especializados 	<ul style="list-style-type: none"> Centros de diversión Alimentos c/bebidas alcohólicas Centros comerciales Comercio y servicios de impacto mayor Alojamiento temporal restringido Alojamiento temporal mixto Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda plurifamiliar vertical Comercio y servicios básico Oficina de pequeña escala Oficinas en general Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Equipamiento urbano barrial Equipamiento urbano general Recreación en espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> Centros de Espectáculos Comercio temporal Venta y Distribución Combustibles Industria de bajo impacto Industria de mediano impacto
CC-1 Comercio y servicio central intensidad baja CC-2 Comercio y servicio central intensidad media CC-3 Comercio y servicio central intensidad alta CC-4 Comercio y servicio central intensidad máxima	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios especializados Centros de diversión Centros comerciales 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda plurifamiliar vertical Alojamiento temporal restringido Alojamiento temporal mixto Comercio y servicios básicos Alimentos c/bebidas alcohólicas Oficinas de pequeña escala Oficinas en general Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Equipamiento urbano de barrio Equipamiento urbano general Espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> Centros de Espectáculos Comercio temporal Venta y Distribución Combustibles Industria de mediano impacto
CR Comercial y de Servicios Regional S Servicios a la Industria y al Comercio	<ul style="list-style-type: none"> Centros comerciales Comercio y servicios de mayor impacto Venta de vehículos y maquinaria 	<ul style="list-style-type: none"> Alojamiento temporal mixto Centros de diversión Centros de Espectáculos Oficinas en general Talleres de servicio y ventas especializadas 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios especializados Venta y Distribución Combustibles Almacenamiento de Alto Impacto 	<ul style="list-style-type: none"> Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo Manufacturas domiciliarias Manufacturas menores Industria de bajo impacto Equipamiento urbano general Equipamiento urbano regional Instalaciones de Infraestructura Espacios abiertos 	

Artículo 117. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, TABLA RESUMEN CONTROL DE INTENSIDAD

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo IV del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas de Usos Comercial y de Servicio, así como las Normas Generales: Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103, se sintetizan en:

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS																			
ZONAS		NORMAS																	
		DEN-SIDAD	DIMENSIONAMIENTO			COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM	RESTRICCIONES								
		Viviendas por hectárea	Indice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frete Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación		
COMERCIAL Y SERVICIOS	BARRIO	Intensidad Baja	CB-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	CB-2	-	-	250	15	0.7	2.1	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	CB-3	-	-	136	8	0.8	2.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	URBANO	Intensidad Baja	CU-1	-	-	400	20	0.6	1.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	CU-2	-	-	250	15	0.7	2.8	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	CU-3	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Intensidad Máxima	CU-4	-	-	136	8	0.8	4.0	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
	CENTRAL	Intensidad Baja	CC-1	-	-	400	20	0.7	2.8	R	**	**	-	-	40	5	-	3	varia
		Intensidad Media	CC-2	-	-	250	15	0.8	4.0	R	**	**	-	-	30	5	-	3	varia
		Intensidad Alta	CC-3	-	-	136	8	0.8	6.4	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Intensidad Máxima	CC-4	-	-	136	8	0.8	9.6	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Regional	CR	-	-	400	20	0.7	2.1	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia
		Serv. a Industria y Com.	S	-	-	400	15	0.8	8 m ²	R	**	**	-	-	20	5	-	3	varia

** Ver lineamientos en Capítulo IV del Título Séptimo de este Reglamento

Artículo 118. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS, ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO

Todas las zonas comerciales y de servicios, deberán contar con el *área de estacionamiento* especificada en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, según el uso o actividades a desempeñar;

CAPÍTULO V
REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 119. ZONAS INDUSTRIALES, OBJETIVOS DE LA REGLAMENTACIÓN

La reglamentación de zonas industriales y manufactureras tiene por objeto:

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

Artículo 120. ZONAS INDUSTRIALES, CLASIFICACIÓN

Las zonas industriales se clasifican en:

- I. **Industria ligera y de bajo impacto, I-1:** comprenden actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este reglamento, y en las *Normas Oficiales Mexicanas* emitidas para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, en su nivel bajo. Las actividades de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales. El uso habitacional debe quedar excluido con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.
Cuando este tipo de establecimiento mezcle su actividad industrial con la comercial, se desarrolle en edificación cerrada y cumpla con un COS máximo del cincuenta por ciento, con un mínimo del treinta por ciento de área ajardinada, podrá ser considerado comercial y aceptarse en cualquiera de las zonas MU, CU, CR y S.
- II. **Industria de mediano impacto y riesgo, I-2:** previstas para instalaciones industriales y relacionadas que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este reglamento para el nivel medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental. No necesitan estar en edificaciones cerradas excepto en áreas colindantes con alguna zona habitacional de la propia industria. No deberán permitirse dentro de estas zonas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la zona.
- III. **Industria pesada y de alto impacto y riesgo, I-3:** previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo con las *Normas Oficiales Mexicanas* y a los criterios expresados en este reglamento.
No debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de gentes ajenas a la actividad industrial. No debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo su distanciamiento determinado con base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo.
- IV. **Parque Industrial Jardín, I-J:** Previstas para alojar instalaciones industriales del tipo I-1 e I-J y que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados para el nivel de riesgo medio relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental, además de



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

generar grandes espacios abiertos y áreas verdes. No deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

- V. **Desarrollo Económico Controlado de Baja Intensidad DE-1:** zonas de alcance urbano y regional, Su uso predominante son las actividades que apoyan a la economía, como son abasto, almacenamiento, talleres de servicios, ventas especializadas, manufacturas menores y giros seleccionados de industria ligera y de bajo impacto, pudiendo coexistir con vivienda, formando parte de desarrollos integrales vivienda – trabajo, cuidando la coexistencia de ambas actividades y nunca como vivienda desvinculada de los centros de empleo.
- VI. **Desarrollo Económico Controlado de Mediana Intensidad DE-2:** zonas de alcance urbano y regional, Su uso predominante son las actividades que apoyan a la economía, esencialmente actividades manufactureras que no causen desequilibrio ecológico y que puedan convivir con las actividades de abasto, almacenamiento, talleres de servicios, ventas especializadas y manufacturas menores. Se puede permitir la construcción de unidades de vivienda, siempre y cuando, forme parte de desarrollos integrales vivienda – trabajo, cuidando la adecuada coexistencia de ambas actividades y nunca como vivienda desvinculada de los centros de empleo.

Artículo 121. ZONAS INDUSTRIALES, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas industriales son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS del Artículo 100 de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
IJ Parque Industrial Jardín	<ul style="list-style-type: none"> • Industria de bajo impacto • Industria de mediano impacto 	<ul style="list-style-type: none"> • Manufacturas menores • Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo • Talleres de servicio y ventas especializadas • Oficinas en general • Venta de vehículos y maquinaria • Comercio y servicios de impacto mayor • Comercio y servicios especializados • Comercio y servicios básicos • Instalación de infraestructura • Espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento urbano general solo servicios urbanos
I-1 Industria ligera y de bajo impacto	<ul style="list-style-type: none"> • Industria de bajo impacto cumpliendo lineamiento de riesgo bajo • Almacenamiento de bajo impacto 	<ul style="list-style-type: none"> • Manufacturas menores • Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo • Talleres de servicio y ventas especializadas • Oficinas en general • Venta de vehículos y maquinaria • Comercio y servicios de impacto mayor • Comercio y servicios especializados • Comercio y servicios básicos • Instalación de infraestructura • Espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento urbano general solo servicios urbanos
I-2 Industria de mediano impacto y riesgo	<ul style="list-style-type: none"> • Industria de mediano impacto cumpliendo 	<ul style="list-style-type: none"> • Comercio y servicios de impacto mayor • Venta de vehículos y maquinaria 	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento urbano general, solo servicios urbanos • Almacenamiento de Alto Impacto

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
	<ul style="list-style-type: none"> lineamiento de riesgo bajo Almacenamiento de mediano impacto 	<ul style="list-style-type: none"> Talleres de servicio y ventas especializadas Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo Manufacturas menores Industrias de bajo impacto Almacenamiento de bajo impacto Venta y Distribución Combustibles Instalaciones de infraestructura Espacios abiertos 	
I-3 Industria pesada y de alto impacto y riesgo	<ul style="list-style-type: none"> Industria de alto impacto cumpliendo lineamiento de riesgo alto 	<ul style="list-style-type: none"> Talleres de servicio y ventas especializadas Almacenes y bodegas, excluye mayoreo Industria de bajo impacto Almacenamiento de bajo impacto Industria de mediano impacto Almacenamiento de mediano impacto Almacenamiento de alto impacto Almacenamiento, Venta y Distribución Combustibles Infraestructura solo de servicio a la propia zona Espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> Equipamiento urbano general, solo servicios urbanos de vigilancia, emergencia y bomberos
DE-1 Desarrollo Económico Controlado de baja intensidad	<ul style="list-style-type: none"> Comercio y servicios Especializados Centros comerciales Comercio y servicios de mayor impacto 	<ul style="list-style-type: none"> Alojamiento Temporal Mixto Centros de diversión Oficinas en general Talleres de servicios y ventas especializados. Almacenes, bodegas y Mayoreos Manufacturas Domiciliarias Manufacturas menores Industria selecta de bajo impacto Equipamiento Urbano General Equipamiento Urbano Regional Venta y Distribución Combustibles Instalaciones de infraestructura Espacios Abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Plurifamiliar Vertical Vivienda Plurifamiliar Horizontal Vivienda Unifamiliar Almacenamiento de mediano impacto Industria de alto impacto Almacenamiento de alto impacto
DE-2 Desarrollo Económico Controlado de mediana intensidad	<ul style="list-style-type: none"> Venta de vehículos y maquinaria 		

Artículo 122. ZONAS INDUSTRIALES, CONDICIONES GENERALES DE APLICACIÓN

Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano. Para ello, el H. Ayuntamiento actuará en forma coordinada con las autoridades competentes en materia ambiental y acatará lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables. En todas las Zonas Industriales, se observarán las condiciones relativas a:

- I. **Estacionamientos en zonas industriales:** Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.
- II. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Estos terrenos se utilizan para actividades de almacenamiento, productivas, manufactureras y de producción, por lo que el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que indica el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, **determina**

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

el máximo volumen en m³) que se puedan utilizar para actividades de almacenamiento, productivas, manufactureras y de producción en un lote determinado.

- III. **Instalaciones Industriales existentes:** podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.
- IV. **Normativa aplicable:** Todas las instalaciones ubicadas en las **zonas industriales** deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y demás normatividad ambiental federal, estatal y municipal correspondiente en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones, olores, manejo de sustancias. Para lo cual deberán realizar el estudio de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

Artículo 123. ZONAS INDUSTRIALES, TABLA RESUMEN DEL CONTROL DE INTENSIDAD

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo V del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas Industriales, así como las Normas Generales; Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103 del presente Reglamento, se sintetizan en el siguiente cuadro:

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS INDUSTRIALES																		
ZONAS	DEN-SIDAD	NORMAS																
		DIMENSIONAMIENTO				COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES							
		Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m ²)	Área de Donación (m ²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente Jardínado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación	
INDUSTRIA	Parque Industrial Jardín	I-J	-	-	600	15	0.5	8 m ³	R	**	**	-	-	20	5	10	12	abierto
	Industria Ligera	I-1	-	-	400	15	0.8	8 m ³	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
	Industria Media	I-2	-	-	1200	20	0.7	10.5 m ³	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
	Industria Pesada	I-3	-	-	1500	30	0.7	10.5 m ³	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
	D.E.Contr Baja Intensidad	DE-1	-	-	400	15	0.8	8 m ³	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia
	D.E.Contr Media Intensidad	DE-2	-	-	1200	20	0.7	10.5 m ³	R	**	**	-	-	20	5	-	-	varia

** Ver lineamientos en Capítulo V del Título Séptimo de este Reglamento

Artículo 124. ZONAS INDUSTRIALES, FRANJAS PERIMETRALES DE AISLAMIENTO

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

- I. Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto impacto y riesgo, según se establece en el artículo 92 de este Reglamento, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo;
- II. Para las actividades industriales de mediano o bajo impacto, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agroindustrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis de Normas Oficiales Mexicanas y Normas Técnicas Complementarias municipales, no debiendo ser menor en ningún caso a 35 metros.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 125. INDUSTRIAS QUE REQUIEREN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Las actividades o procesos industriales, de acuerdo con el artículo 252 de este Reglamento, requieren de un estudio de impacto ambiental, presentado por los interesados y aprobado por las autoridades con jurisdicción sobre los aspectos ambientales y ecológicos.

Artículo 126. INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO

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

Artículo 127. ACTIVIDADES DE RIESGO BAJO

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

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

Artículo 128. ACTIVIDADES DE RIESGO MEDIO, LINEAMIENTOS

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

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

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

Artículo 129. ACTIVIDADES DE RIESGO ALTO, LINEAMIENTOS

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



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

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

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

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a *Normas Oficiales Mexicanas* aplicables;
- II. Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones;
- IV. Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con lo señalado en los artículos 30 y 35 de la *Ley General del equilibrio ecológico y la protección al ambiente*, así como en los correspondientes en la legislación Estatal;
- V. Elaborar un plan de contingencia;
- VI. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este reglamento; y
- VII. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

CAPÍTULO VI

REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 130. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, ESTACIONAMIENTOS

Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con la capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

Artículo 131. ZONAS DE EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, LINEAMIENTOS ESPECÍFICOS

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

- I. Cumplir con las normas de diseño arquitectónico para este género, especificadas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro;
- II. La restricción frontal no se aplicará en las áreas de protección al patrimonio histórico (PH), áreas de protección al patrimonio cultural (PC) y áreas de protección a la fisonomía (PF); en las cuales se aplicarán las disposiciones particulares para cada caso;
- III. Por la extensión de superficie que se requiere, y su cobertura de tipo regional, este equipamiento no puede ocupar los predios de cesión generados por el aprovechamiento urbano del suelo. El H. Ayuntamiento deberá precisar su ubicación en los programas de desarrollo urbano, a fin de promover la expropiación por causa de utilidad pública de la superficie que se requiere en el momento en que se integre al desarrollo urbano la reserva en que se encuentre ubicado;
- IV. Sector Educativo en General:

La superficie mínima del terreno se determinará de acuerdo a la norma del Instituto Nacional de la Infraestructura Física Educativa (INIFED)

M
A
U
R
S
T



"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 132. ZONAS DE EQUIPAMIENTO REGIONAL, LINEAMIENTOS

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

- I. Los accesos a estas zonas deberán ser directamente a través de arterias del sistema vial primario del centro de población.
- II. Las características del dimensionamiento de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.
- III. En el Programa Parcial se deberán indicar las áreas de restricción por razones de seguridad, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones.

Artículo 133. ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE ESPACIOS VERDES ABIERTOS, LINEAMIENTOS

Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de equipamiento de espacios verdes abiertos, tipo EV, así como las construcciones de este tipo realizadas en otras zonas, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos indicados en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 134. ZONAS EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL, TABLA RESUMEN CONTROL INTENSIDAD

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

Handwritten marks on the right margin, including a large signature and several smaller symbols.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CONTROL DE INTENSIDAD - EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL													
ZONAS		NORMAS											
		CAPACIDAD		COEFICIENTES				ALTO		RESTRICCIONES			
		Cantidad / Unidad de Medida	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Radio de Cobertura máximo (m)	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Posterior	Modo de edificación	
JARDINES DE NIÑOS	Tipo CENDI	250 niños	1,800										
	Tipo Rural	180 alumnos	1,500	52	600	0.40	0.40	**	30	5	3	abierto	
	Tipo Urbano	360 alumnos	3,000										
ESCUELAS PRIMARIAS	Tipo Rural A (Un nivel)	240 alumnos	2,000	39		0.15	0.15						
	Tipo Rural B (Un nivel)	480 alumnos	4,300	43	700	0.15	0.15	R	30	5	3	semi-abierto	
	Tipo Urbano A (Dos niveles)	480 alumnos	2,000	43		0.15	0.15						
	Tipo Urbano B (Tres niveles)	750 alumnos	2,500	53		0.15	0.30						
ESCUELAS SECUNDARIAS GENERALES	Secundaria General A (Un nivel)	3 grupos	3,000	102									
	Secundaria General B (Un nivel)	6 grupos	3,400	102	1100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
	Secundaria General C (Dos niveles)	12 grupos	4,000	102									
	Secundaria General D (Tres niveles)	18 grupos	6,500	65									
ESCUELAS SECUNDARIAS TÉCNICAS	Secundaria Técnica A (Un nivel)	6 grupos	3,000	102									
	Secundaria Técnica B (Un nivel)	9 grupos	4,500	102									
	Secundaria Técnica C (Dos niveles)	12 grupos	6,800	102	1100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
	Secundaria Técnica D (Tres niveles)	18 grupos	6,500	65									
TELESECUNDARIAS	Telesecundaria (Un nivel)	6 grupos	2,000	102	1100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
	Telesecundaria (actividad agrícola)	6 grupos	5,000	-									
CENTRO DE ATENCIÓN MÚLTIPLE	CAM Básico	80 alumnos	500										
	CAM Laboral	240 alumnos	4,000	102	1100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
CENTRO DE ESTUDIOS DE BACHILLERATO	Tipo 350 (uno y dos niveles)	350 alumnos	4,500										
	Tipo 750 (uno y dos niveles)	750 alumnos	5,300	102	2100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
COLEGIO DE BACHILLERES	Tipo 700 (uno y dos niveles)	700 alumnos	5,400										
	Tipo 1 200 (uno y dos niveles)	200 alumnos	8,000	102	2100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
	Tipo 2 000 (uno y dos niveles)	2000 alumnos	10,000										
PREPARATORIA FEDERAL POR COOPERACIÓN	T-720 (uno y dos niveles)	720 alumnos	5,400										
	T-1 200 (uno y dos niveles)	1200 alumnos	8,000	102	2100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
	T-2 000 (uno y dos niveles)	2000 alumnos	10,000										
BACHILLERATO PEDAGÓGICO	Modelo 350 (dos niveles)	350 alumnos	3,000										
	Modelo 750 (uno y dos niveles)	750 alumnos	5,000	102	2100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
ESTUDIOS TECNOLÓGICOS	CETIS - CBTIS (alumnos por turno)	1000 alumnos	10,000										
	CBTA (Área académica)		20,000										
	CBTA (producción agropecuaria)		500,000										
	CECYTE (alumnos por turno)	1000 alumnos	10,000	102	2100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
	CONALEP (CONALEP 400)	400 alumnos	15,000										
EDUCACIÓN SUPERIOR TÉCNICA	CONALEP (CONALEP 2000)	2000 alumnos	20,000										
	Institutos Tecnológicos	3000 alumnos	150,000										
	Universidades Tecnológicas	2000 alumnos	200,000	102	2100	0.15	0.45	R	30	5	3	semi-abierto	
CULTURA	Universidades Politécnicas	3000 alumnos	7,500										
	Bibliotecas	0.04 m ² /hab zona	400			1500	0.40	1.20	R	30	5	3	semi-abierto
	Auditorios	0.05 m ² /hab zona					0.60	0.80	R	30	5	3	semi-cerrado
ASISTENCIA PÚBLICA	Guarderías	0.04 m ² /hab zona	640			750	0.60	0.60	R	30	3	3	semi-abierto
	Clinicas de consulta externa	0.04 m ² /hab zona	760			1100	0.40	1.20	R	30	3	3	semi-abierto
EQUIPAMIENTO REGIONAL	Mercado de abastos (mayoreo)	0.17 m ² /hab zona					0.50	0.75	R	30	5	3	semi-cerrado

Artículo 135. AREAS DE VALOR AMBIENTAL, LINEAMIENTOS

Las Áreas de Valor Ambiental (AV) son aquellas áreas donde los ambientes originales han sido modificados por las actividades antropogénicas, pero aún mantienen ciertas características biofísicas y escénicas que



"2025: Año de la Mujer Indígena"

permiten restaurarlas o preservarlas, ya que son una importante fuente de abastecimiento de servicios ambientales para la ciudad. Las afectaciones ambientales que padecen las lagunas urbanas y cauces se deben principalmente a la presencia de asentamientos humanos regulares o irregulares, así como al depósito de residuos de la construcción; y en ambos casos pueden representar un riesgo para la población que se asienta en esos lugares. De ahí que sea prioritario la atención de los casos relacionados con zonas de valor ambiental cuyo manejo que estará sujeto a la legislación aplicable en la materia.

Artículo 136. ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL, REQUISITOS PARA CONSTRUCCIONES

Las **Áreas de Valor Ambiental (AV)** son aquellos territorios o polígonos que así sean declarados de acuerdo a lo establecido en el Artículo 28 del presente Reglamento, mediante acuerdo expedido por H. Ayuntamiento de Centro toda vez que presten servicios ambientales de relevancia para el funcionamiento y sustentabilidad de la ciudad.

En estas Declaratorias se establecerán las restricciones de construcción de acuerdo a la normatividad vigente aplicable. En el caso del ámbito municipal la instancia facultada para aplicar la normatividad es la DPADS del Municipio de Centro, por lo que toda construcción que se pretenda realizar, deberá contar previamente con su validación o autorización.

Artículo 137. ZONAS DE EQUIPAMIENTO ESPECIAL, LINEAMIENTOS

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

- I. Las características del dimensionamiento de este tipo de instalaciones se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.
- II. En el caso de zonas de equipamiento especial para el paso de ductos de sustancias peligrosas, las restricciones serán las que marque la legislación vigente.
- III. En el Programa Parcial se deberán indicar las áreas de restricción por razones de seguridad, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales.

Artículo 138. ZONAS DE EQUIPAMIENTO DE INFRAESTRUCTURA, LINEAMIENTOS

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

- I. Las características del dimensionamiento de este tipo de instalaciones se establecerán en función de la índole de la infraestructura de que se trate y del alcance del servicio a prestar. En el Programa Parcial se deberá presentar la justificación de estos dimensionamientos.
- II. En el Programa Parcial se deberán indicar las áreas de restricción por razones de seguridad, que se establecerán sobre el radio de influencia de estas instalaciones especiales.

Artículo 139. ZONAS DE EQUIPAMIENTO, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas de equipamiento urbano son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el **Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS** del Artículo 100 de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
E-I Equipamiento Institucional	<ul style="list-style-type: none"> • Equipamiento urbano de barrio • Equipamiento urbano General 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar • Vivienda plurifamiliar horizontal • Vivienda plurifamiliar vertical • Recreación en espacios abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> • Ninguno

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the word 'el' and a large signature.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
ER Equipamiento Regional	• Equipamiento urbano regional	• Recreación en espacios abiertos	• Ninguno
EV Espacios Verdes Abiertos	• Recreación en espacios abiertos	• Vivienda unifamiliar • Vivienda plurifamiliar horizontal • Vivienda plurifamiliar vertical	• Ninguno
EE Equipamiento Especial	• Equipamiento Especial	• Ninguno	• Ninguno
IN Equipamiento de Infraestructura	• Instalaciones de Infraestructura	• Ninguno	• Ninguno

Artículo 140. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO, TABLA RESUMEN CONTROL DE INTENSIDAD

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo VI del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas de Equipamiento Urbano, así como las Normas Generales: Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103 del presente Reglamento, se sintetizan en el siguiente cuadro:

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO																		
ZONAS	EQUIPAMIENTO	DEN-SIDAD	NORMAS															
			DIMENSIONAMIENTO				COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES						
			Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mis, R= result, COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación
	Equipam. Institucional	EI	-	-	s/norma	-	s/normas/norma/norma	**	**	-	-	s/n	s/n	-	-	-	varia	
	Equipam. Regional	ER	-	-	varia	varia	0.6	2.1	R	**	**	-	-	20	5	5	5	abierto
	Espacios Verdes Abier	EV	-	-	s/norma	-	0.05	0.1	R	**	**	-	-	-	-	-	-	abierto
	Equipam. Especial	EE	-	-	varia	varia	0.6	1.8	R	**	**	-	-	-	5	5	5	abierto
	Infraestructura	IN	-	-	varia	varia	0.7	2.1	R	**	**	-	-	20	5	5	5	abierto

** Ver lineamientos en Capítulo VI del Título Séptimo de este Reglamento

CAPÍTULO VII
REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 141. ZONAS TURÍSTICAS, OBJETIVO DE LA REGLAMENTACIÓN

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

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área;
- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y

- IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tránsito pesado ocasionados por usos incompatibles.

Artículo 142. ZONAS TURÍSTICAS, DESIGNACIÓN

En los Programas Municipales o Regionales de Desarrollo Urbano, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente, debiendo en todos los casos ser congruentes con la clasificación de zonas establecida en el artículo 147 de este Reglamento.

Artículo 143. ZONAS TURÍSTICAS, ZONIFICACIÓN PRIMARIA Y SECUNDARIA

En los Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población, las zonas primarias previstas en el artículo 76 para actividades turísticas, podrán incluir instalaciones hoteleras, así como usos habitacionales, mixtos, comerciales y de servicios relacionados, los cuales se especificarán por separado en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano con la clasificación señalada en el artículo 78 de este Reglamento.

Artículo 144. ZONAS TURÍSTICAS, TIPOS

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

Artículo 145. ZONAS TURÍSTICAS, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas turísticas son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el **Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS** del Artículo 100 de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
TH-1 Turismo Hotelera Densidad Mínima	<ul style="list-style-type: none"> • Alojamiento temporal mixto 	<ul style="list-style-type: none"> • Alojamiento temporal restringido • Comercio y servicios básicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Ninguno
TH-2 Turismo Hotelera Densidad Baja		<ul style="list-style-type: none"> • Centros de diversión • Recreación en espacios abiertos 	
TH-3 Turístico Hotelera Densidad Media	<ul style="list-style-type: none"> • Alojamiento temporal mixto 	<ul style="list-style-type: none"> • Alojamiento Temporal Restringido • Comercio y Servicios Básicos 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda unifamiliar • Vivienda Plurifamiliar Horizontal
TH-4 Turístico Hotelera Densidad Alta		<ul style="list-style-type: none"> • Comercio y servicios especializados • Centros de Diversión • Alimentos con bebidas alcohólicas • Centros Comerciales • Espacios Abiertos 	<ul style="list-style-type: none"> • Vivienda Plurifamiliar Vertical

Artículo 146. ZONAS TURÍSTICAS, CONDICIONES ESPECÍFICAS DE APLICACIÓN

En todas las zonas turísticas, cuyos lineamientos se especifican en este Capítulo, se observarán las condiciones para su aplicación relativas a los siguientes temas:

- I. La *densidad máxima* de indica en cuartos por hectárea, entendiéndose por cuarto una unidad de alojamiento con una o dos camas y baño;

H
 M
 U
 R
 S
 T



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- II. La *altura máxima* de las edificaciones en zonas turísticas campestres será de 11 metros en edificaciones con techo plano, o 14 metros a la cumbre en edificaciones con cubiertas inclinadas; en terrenos en pendiente la altura se determina a partir de la intersección del perfil natural del terreno con el paramento edificado de mayor altura, hasta la cumbre del techo inclinado ó al pretil del techo plano;
- III. **Estacionamiento:** Se deberá tener dentro del lote un *área de estacionamiento* con capacidad mínima especificada en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias;
- IV. **Usos Habitacionales Compatibles:** Cuando se autoricen en estas zonas usos habitacionales, se aplicará la compatibilidad con las zonas se indican a continuación con sus respectivas normas, mismas que se establecen en el Artículo 105 de este Reglamento.

	Zona Turística	Zona Habitacional Compatible
TH-1	Turismo Hotelera Densidad Mínima	Zona HC Habitacional – Campestre
TH-2	Turismo Hotelera Densidad Baja	Zona H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima
TH-3	Turístico Hotelera Densidad Media	Zonas habitacional densidad baja H2 U, H2 H y H2 V
TH-4	Turístico Hotelera Densidad Alta	Zonas habitacional densidad media H3 U, H3 H y H3 V

Artículo 147. ZONAS TURÍSTICAS, DESIGNACIÓN EN PLANES DE INTEGRACIÓN URBANA

En los Planes Regionales de Integración Urbana, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que debido a su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo, para tal efecto se clasifican en:

- I. Turístico-ecológica, tipo TE: las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes;
- II. Turístico campestre, tipo TC: son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo; y
- III. Turístico hotelero, tipo TH: las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece el presente Reglamento.

En las zonas turístico ecológico podrán determinarse como zonas secundarias las turístico Campestre, turístico hotelero densidad mínima y densidad baja.

Artículo 148. ZONAS TURÍSTICAS, TABLA RESUMEN DEL CONTROL DE INTENSIDAD

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo IX del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas Turísticas, así como las Normas Generales: Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103, se sintetizan en:

[Handwritten signatures and marks on the right margin]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS TURÍSTICAS																		
NORMAS																		
ZONAS	DEN-SIDAD	DIMENSIONAMIENTO	COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES										
			Viviendas por hectárea	Superficie Mínima del Terreno				Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts. R= result. COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visilantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior
TURISTICO	Hotelera densidad min.	TH-1	15*	-	10000	70	0.15	0.3	1-14m	**	**	-	-	80	10	5	10	abierto
	Hotelera densidad baja	TH-2	30*	-	7500	50	0.2	0.6	1-14m	**	**	-	-	80	10	5	10	abierto
	Hotelera densidad med.	TH-3	60*	-	5000	40	0.6	2.4	R	**	**	-	-	80	5	3	10	abierto
	Hotelera densidad alta	TH-4	100*	-	3000	30	0.8	4.0	R	**	**	-	-	70	5	3	10	abierto

* Cuartos / Hectárea

** Ver lineamientos en Capítulo IX del Título Séptimo de este Reglamento

Artículo 149. ZONAS DE TURISMO CAMPESTRE, PREVISIÓN A FENÓMENO DE CONURBACIÓN

Con el objeto de prever los efectos que el fenómeno de la conurbación provoca y considerando la escala, dinámica de crecimiento y categoría de los centros de población, se establece la siguiente relación de distancia para una zona turístico campestre en relación al centro de población más próximo, las zonas turístico campestre tipo TC, están sujetas a los siguientes lineamientos para su ubicación:

Distancia al centro de población próximo	Distancia entre desarrollos del mismo tipo
15 km.	1 km.

CAPÍTULO VIII

ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Artículo 150. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS, GENERALIDADES

Los tipos de zonas comprendidas dentro de la categoría de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre áreas rústicas, definidas en este Reglamento y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamientos concordantes con su carácter de medio rural. que serán regulados por el Programa de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Centro, y son los siguientes:

- I. **Aprovechamiento de recursos naturales (RN):** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los grupos que lo integran son los siguientes:
 - a) **Explotación forestal (F):** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;
 - b) **Explotación piscícola (P):** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas;
 - c) **Actividades extractivas (AE):** las actividades destinadas a la extracción de insumos para la industria de la construcción o de las artesanías.
- II. **Actividades agropecuarias (AG):** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Se integra por los siguientes grupos:

[Handwritten signatures and initials]



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- a) **Agropecuario extensivo:** los dedicados a todo tipo de cultivos y pastizales;
- b) **Establos y zahúrdas:** las instalaciones propias para el acopio y cría de ganado mayor y menor; y
- c) **Granjas y huertos (GH):** las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

La clasificación de los usos y destinos del suelo que se establece en este artículo, incluyendo una relación indicativa, no exhaustiva, de actividades o giros específicos, se sintetiza en el **Cuadro 4. CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS** que forma parte de este Reglamento.

Artículo 151. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES AGROPECUARIAS, USOS Y DESTINOS PERMITIDOS

Los grupos de usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados en las zonas de aprovechamiento de recursos naturales son los que se describen a continuación y que se sintetizan en el **Cuadro 5. USOS Y DESTINOS PERMITIDOS** del **Artículo 100** de este Reglamento. Las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación.

Zona	Predominante	Compatible	Condicionado
F Forestal	• Explotación Forestal	• Vivienda aislada	• Alojamiento Temporal restringido • Alojamiento temporal Mixto
P Piscícola	• Explotación piscícola	• Vivienda aislada	• Ninguno
AE Actividad Extractivas	• Actividades extractivas	• Ninguno	• Ninguno
AG Agropecuaria	• Agropecuario extensivo	• Vivienda aislada • Explotación Forestal • Explotación piscícola • Actividades extractivas • Establos y zahúrdas • Granjas y huertos	• Alojamiento temporal restringido
GH Granjas y Huertos	• Granjas y huertos	• Vivienda aislada • Espacios abiertos • Establos y zahúrdas	• Ninguno

Artículo 152. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS, OTROS USOS PERMITIDOS

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

- I. Usos de utilidad pública e interés social que deben emplazarse en el medio rural, los que según su finalidad se dividen en:
 - a) Usos relacionados con la explotación agraria que, por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural; y
 - b) Usos de carácter industrial, extractivo y de manejo integral de residuos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en el medio.
 - c) Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural.
 - d) Usos de carácter dotacional y de infraestructura y servicios urbanos que requieren emplazarse en esta clase de suelo.
- II. Usos relacionados con los servicios a las vías de comunicación, como gasolineras, paradores, talleres mecánicos, comercio de abastecimiento etc.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- III. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural; y
- IV. Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, centros de instrucción superior y granjas-escuela.
- V. Así mismo se permitirá la construcción de Bodegas y Oficinas para la operación del uso y actividad predominante.

Artículo 153. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS, DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

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

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

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

Esta misma documentación complementaria se exigirá en la elaboración de proyectos definitivos de Zonificación para el desarrollo de usos habitacional campestre.

Artículo 154. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS, ACTIVIDADES INDUSTRIALES

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

- a) Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto riesgo, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad disponga como resultado del análisis de riesgo; y
- b) Para las actividades industriales de riesgo medio o bajo, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas, no debiendo ser menor en ningún caso a 25 metros.

Artículo 155. ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES, TABLA RESUMEN DEL CONTROL DE INTENSIDAD

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

Las Normas aplicables en todas las zonas descritas en el Capítulo X del Título Séptimo referente a las Reglamentación de Zonas de Aprovechamiento de Recursos Naturales y Actividades Agropecuarias, así como las Normas Generales: Control de Intensidad de la Edificación descritas en el Artículo 103 del presente Reglamento, se sintetizan en el siguiente cuadro:



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN - ZONAS DE RECURSOS NATURALES Y AGROPECUARIAS																	
ZONAS	NORMAS																
	DENSIDAD	DIMENSIONAMIENTO				COEFICIENTES		ALTO	CESIONES	ESTACIONAM.	RESTRICCIONES						
	Viviendas por hectárea	Índice de Edificación	Superficie Mínima del Terreno	Frente Mínimo del Lote	Coef. de Ocupación del Suelo (COS)	Coef. de Utilización del Suelo (CUS)	m= mts, R= result. COS y CUS	Área Verde (m²)	Área de Donación (m²)	Cajones por Vivienda	Cajones para Visitantes por Vivienda	% de frente jardinado	Restricción Frontal	Restricción Lateral	Restricción Posterior	Modo de edificación	
APROVECHAM DE RECURSOS NATURALES Y ACTIVIDADES AGROPECUARIAS	Forestal	F	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	
	Piscícola	P	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	
	Actividades Extractivas	AE	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	
	Agropecuaria	AG	-	-	-	-	-	-	**	**	-	-	-	-	-	-	
	Granjas y Huertos	GH	2	5000	5000	50	s/normas/norma	R	**	**	-	-	90	10	10	10	abierto

** Ver lineamientos en Capítulo X del Título Séptimo de este Reglamento

TÍTULO OCTAVO.
DEL APROVECHAMIENTO URBANO DEL SUELO

CAPÍTULO I
GENERALIDADES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 156. NORMAS DE DISEÑO URBANO

Las normas relativas al diseño urbano establecen:

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

Artículo 157. OBLIGATORIEDAD DE ACATAMIENTO A LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO

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

En los términos establecidos en los artículos 150 y 151 de la Ley, están obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de ese ordenamiento las personas físicas o jurídico colectivas propietarias de predios o fincas, quienes se desempeñen como promoventes y sus respectivos Especialistas en Desarrollo Urbano o Directores Responsables de Obra, cuando pretendan realizar o realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura

Handwritten signatures and marks on the right margin.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

o servicios en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad pública, privada o social.

CAPÍTULO II

ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 158. ÁREAS DE CESIÓN, DETERMINACIÓN SEGÚN LA ZONA

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

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

- I. En las **zonas habitacional campestre, tipo HC**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *diez por ciento* de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.
- II. En las **zonas habitacionales, tipos H1-U H2-U y H3-U**, la cesión al ayuntamiento será de 15 m² / vivienda para áreas verdes o espacios abiertos y de 12 m² / vivienda como área de donación que se destinará de acuerdo a las necesidades de equipamiento de la zona
- III. En las **zonas habitacionales, tipos H2-H, H2-V, H3-H, H3-V, H4-U, H4-UP, H4-H, H4-V Y H-V**, la cesión al ayuntamiento será de 15 m² / vivienda para áreas verdes o espacios abiertos y de 9 m² / vivienda como área de donación que se destinará de acuerdo a las necesidades de equipamiento de la zona
- IV. Para las **zonas de uso mixto con habitacional plurifamiliar horizontal y vertical de densidad alta, tipo H4-H, y H4-V**, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será de 15 m² / vivienda para áreas verdes o espacios abiertos y de 9 m² / vivienda como área de donación que se destinará de acuerdo a las necesidades de equipamiento de la zona.
- V. En las **zonas comerciales y de servicios, tipo CC y CR**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *quince por ciento* de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona
- VI. En las **zonas de granjas y huertos, tipo GH**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *cinco por ciento* de la superficie bruta de la zona a desarrollar; la cual podrá servir como franjas de amortiguamiento con otro tipo de zonas, dichas franjas, invariablemente deberán de ser utilizadas como espacios verdes y abiertos.
- VII. En las **zonas turístico-hoteleras, tipo TH**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *diez por ciento* de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.
- VIII. En las **zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *quince por ciento* de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- IX. En las **zonas industriales, tipo I**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *quince por ciento* de la superficie vendible de la zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento como mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- X. En acciones urbanísticas, bajo la modalidad de **Parque Industrial Jardín (I-J)**, la cesión al ayuntamiento comprenderá el *cinco por ciento* de la superficie bruta del área de aplicación, de la



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

acción urbanística a desarrollar, la cual se destinará necesariamente el tres por ciento para áreas verdes y el dos por ciento restante para equipamiento institucional.

- XI. En las zonas de Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Baja y Media DE-1 y DE-2, la cesión para el ayuntamiento comprenderá el *quince por ciento* de la superficie vendible de la zona a desarrollar, del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Tipo de Zona	Área Verde	Otros Usos
Zona Habitacional Campestre, tipo HC	8 % de la Sup. Bruta	2 % de la Sup. Bruta
Zona Habitacional, tipo H1-U H2-U o H3-U	15 m2 / vivienda	12 m2 / vivienda
Zonas Habitacionales, tipos H2-H, H2-V, H3-H, H3-V, H4-U, H4-UP, H4-H, H4-V y H-V	15 m2 / vivienda	9 m2 / vivienda
Zonas de Uso Mixto con Habitacional Plurifamiliar Horizontal y Vertical de Densidad Alta, tipo H4-H, y H4-V	15 m2 / vivienda	9 m2 / vivienda
Zonas de Granjas y Huertos, tipo GH	5 % de la Sup. bruta como franjas de amortiguamiento	
Zonas Turístico-Hoteleras, tipo TH	8 % de la Sup. Bruta	2 % de la Sup. Bruta
Zonas de Servicios a la Industria y al Comercio, tipo S	7.5 % de la Sup. Vendible	7.5 % de la Sup. Vendible
Zonas Industriales, tipo I		
Parque Industrial Jardín, tipo I-J		
Zonas de Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Baja y Media DE-1 y DE-2, respectivamente		

Artículo 159. ÁREAS DE CESIÓN EN PREDIOS INTRAURBANOS NO INCORPORADOS Y EN ZONAS HABITACIONALES ALTA DENSIDAD

En todas las zonas primarias a las que hace referencia el artículo 78 de este Reglamento, las áreas de cesión para destinos deberán distribuirse de manera equitativa y armónica, de acuerdo a lo estipulado en su respectivo Proyecto Definitivo de Urbanización.

Artículo 160. ÁREAS DE CESIÓN, USO PROVISIONAL PARA EQUIPAMIENTO URBANO

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

Artículo 161. ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

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

En todas las zonas se deberá observar lo establecido en el Capítulo III del Título Tercero de este Reglamento.

Artículo 162. ÁREAS DE CESIÓN PARA EXPANSIÓN Y PARA RENOVACIÓN URBANA

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

- I. En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a las áreas urbanizables, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.
- II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretendan modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios

Handwritten marks on the right margin: a vertical line, a large 'M', a 'U', a 'J', and a '+' sign.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento urbano existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

CAPÍTULO III

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA LA EXPANSIÓN Y LA RENOVACIÓN URBANA

Artículo 163. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA EXPANSIÓN URBANA

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

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

Artículo 164. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN PARA RENOVACIÓN URBANA

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

Cuando en un centro de población sea urgente la realización de obras públicas y no se cuente con el programa municipal de Desarrollo Urbano actualizado, el cabildo municipal estará facultado para autorizarlas, disponiendo se realicen los estudios indispensables para garantizar su ejecución conforme a las disposiciones de este ordenamiento y las normas aplicables en la materia.

Artículo 165. CAMBIOS EN EL USO DE SUELO O INTENSIDAD VIGENTES

La persona física o jurídico colectiva, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el Municipio, y habiendo recibido una negativa en su trámite inicial de factibilidad de uso del suelo; podrá solicitar un cambio de uso del suelo, que implica la actualización del Programa de Desarrollo Urbano vigente, por modificaciones en su intensidad de uso, o de los usos de suelo permitidos, compatibles y/o condicionados; por lo cual deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la aprobación a la actualización del Programa de Desarrollo Urbano correspondiente por parte del Cabildo Municipal.

Para este fin, el promovente deberá presentar un Estudio de Factibilidad de uso del Suelo que debe cumplir con lo estipulado en los artículos 166 y 167 de este Reglamento, que, de ser calificado como positivo, será turnado al Cabildo para su análisis y en su caso aprobación e integración y/o modificación al programa Municipal de Desarrollo Urbano correspondiente.

Artículo 166. ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO, CONTENIDO

El cambio de un Uso del Suelo o de intensidad vigente requerirá de la presentación de un Estudio de Factibilidad de Uso del Suelo (EFUS), que será calificado por el IMPLAN, tomando en cuenta la disponibilidad para la prestación de los servicios públicos, que se ubique en vialidades adecuadas y otros elementos que resulten relevantes para el caso, para lo cual, la documentación será analizada en el seno del Comité de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana:

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



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- I. Datos generales del propietario, del responsable de la elaboración del EFUS y del promovente.
- II. Datos generales del predio (Localización geográfica con base en las coordenadas geo referenciadas con coordenadas Proyección UTM, topografía, restricciones, identificación de vulnerabilidad, peligros o riesgos).
- III. Zonificación actual del predio, zonificación solicitada y lineamientos aplicables.
- IV. Identificación de equipamiento en la zona e imagen urbana existente.
- V. Infraestructura existente (Agua Potable, Drenaje Sanitario y Pluvial, Energía Eléctrica, Vialidad y servicios privados).
- VI. Descripción del proyecto a realizar (Memoria descriptiva y Zonificación, Criterios de solución de infraestructura, memoria fotográfica del estado actual).
- VII. Elementos de viabilidad.
- VIII. Documentación complementaria o Anexos.
 - a) Plano catastral del polígono del Predio (formato oficial de catastro, en PDF y DWG).
 - b) Escritura pública que acredite la propiedad del predio.
 - c) Certificado de Libertad de Gravamen del predio.
 - d) Predial al corriente de pago.
 - e) Personalidad Jurídica de los responsables del trámite.
 - f) Validación Oficial de "Factibilidad de Uso de Suelo" (negativa).
 - g) Constancia de Alineamiento y Número Oficial (vigente).
 - h) Recibo que acredite el pago de derechos correspondiente por evaluación del estudio, de conformidad con lo establecido en la Ley de Ingresos Municipal vigente.
 - i) "Certificación de Predio por Ubicación en Zona de Riesgo" y "Dictamen de Impacto de Urbano" emitida por la SOTOP.
 - j) Análisis de Vulnerabilidad emitido por Protección Civil del Municipio.
 - k) Constancia de Delimitación de Zona Federal y Reconocimiento de Bienes Federales, emitidas por la CONAGUA (en caso de aplicar).
 - l) Dictamen emitido por el INAH (en caso de encontrarse en zona de vestigios arqueológicos).
 - m) Reconocimiento del Derecho de Vía por parte de PEMEX (en caso de presencia de derechos de vía por líneas de ductos de PEMEX).
 - n) Reconocimiento del Derecho de Vía por parte de la CFE (en caso de presencia de derechos de vía por líneas de media y alta tensión).
 - o) Planos arquitectónicos del proyecto o anteproyecto en formato doble carta.
 - p) Ficha Técnica elaborada en formato Word, con base en el EFUS, para presentación y análisis del Comité Consultivo de Coordinación y Normas de Infraestructura Urbana.

Para tal efecto, el IMPLAN emitirá los Requisitos para la Elaboración del Estudio de Factibilidad de Uso de Suelo, así como el Guion Metodológico que se deriva del contenido del presente artículo de este Reglamento.

El IMPLAN dictaminará el acuerdo que corresponda, debiendo notificar a la DOOTSM, y en caso de ser negativo, notificar al urbanizador en un plazo máximo de dos semanas posteriores a su resolución.

Artículo 167. ESTUDIOS DE FACTIBILIDAD DE USO DEL SUELO, CARTA RESPONSIVA

Todo Estudio de Factibilidad de Uso del Suelo para actualización de los Programas de Desarrollo Urbano, deberá ir acompañado de la carta de aceptación o responsiva del Especialista en Desarrollo Urbano, con registro vigente en el Padrón de Especialistas en Desarrollo Urbano, definidos en los artículos 5 y 6 de este Reglamento.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 168. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO, OBJETIVOS

Los objetivos del dictamen de aptitud del suelo son:

- I.- Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo de acuerdo con la normatividad aplicable (Leyes, Reglamentos, Programas), así como con las condiciones del contexto (urbano o rural) donde se ubique.
- II.- Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, programas y normas de zonificación aplicables;
- III.- Prever la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IV.- Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- V.- Conservar y mejorar el patrimonio natural y urbano arquitectónico, en su caso;
- VI.- Dar seguridad jurídica al aprovechamiento de la propiedad, identificándola dentro de su contexto urbano; otorgando la consiguiente protección a sus titulares, respecto de la legalidad del asentamiento humano o desarrollo inmobiliario; y
- VII.- Señalar las limitaciones, restricciones o lineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación y programas de desarrollo urbano aplicables, restringiendo la ocupación de áreas donde se identifiquen riesgos o contingencias urbanas y ambientales.
- VIII.- En su caso, señalar los aspectos que el promovente deberá solventar para buscar que se le otorgue la factibilidad del uso de suelo que pretende.

Artículo 169. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO, CASOS EN QUE SE REQUIERE

El Ayuntamiento a través de la DOOTSM, expedirá los dictámenes de aptitud del suelo, respecto de las acciones de aprovechamiento urbano del suelo, que se pretendan realizar en sus jurisdicciones, en los siguientes casos:

- I.- Para promoventes que deseen realizar un análisis previo a tramitar el aprovechamiento urbano del suelo que implique la transformación del terreno rústico en urbanizado, o el cambio de uso de suelo del establecido en los Programas de Desarrollo Urbano vigentes;
- II.- Como requisito para tramitar los usos etiquetados como condicionados en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo;
- III.- Para la modificación, demolición o ampliación de inmuebles del patrimonio urbano arquitectónico;
- IV.- Para obras de vialidades primarias, secundarias y regionales; o
- V.- Para obras de equipamiento urbano e infraestructura primaria de los centros de población.

Artículo 170. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO, REQUISITOS

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

- I. La ubicación, medidas y colindancias del área o predio;
- II. La localización y delimitación precisa del predio, con base en las coordenadas geo referenciadas con coordenadas Proyección UTM, elipsoide GRS80, Datum WGS84, 15 Norte;
- III. Los antecedentes jurídicos de propiedad o posesión del área o predio;
- IV. La identificación catastral y el número oficial, en su caso;
- V. El alcance del dictamen que se solicita;
- VI. El aprovechamiento que se pretenda realizar en el área o predio; y, si los tuviere, los argumentos o información que soporte su solicitud.
- VII. En su caso, el documento que acredite el pago del derecho por este trámite que determinen las leyes fiscales aplicables;



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

La DOOTSM turnará la solicitud al IMPLAN para que éste realice la revisión, emita la opinión técnica y conclusiones pertinentes. Al expedir el dictamen de aptitud de suelo, el IMPLAN deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda, el control institucional que el promotor del aprovechamiento deberá obtener para cada condición, en los que se definirán los dictámenes y lineamientos específicos a respetar en el predio.

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

En caso de que se requieran estudios específicos o información adicional, el IMPLAN lo solicitará al interesado.

Cuando el dictamen de aptitud sea improcedente, el IMPLAN lo hará constar por escrito.

Artículo 171. DICTAMEN DE APTITUD DEL SUELO, CONTENIDO

Los dictámenes de aptitud del suelo contendrán y proporcionarán:

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

El IMPLAN, al expedir el dictamen de aptitud de suelo, deberá estipular con claridad las condiciones favorables y no favorables del predio, si las hubiere; y, en su caso, las acciones o trámites que deberá realizar el promovente para obtener la factibilidad del uso del suelo que pretende.

Este dictamen de aptitud no sustituye la factibilidad de uso del suelo, tampoco implica que dicha factibilidad resulte positiva pues el promovente, en su caso, deberá aun realizar acciones, trámites, o cumplir condiciones que le permitan obtener una respuesta positiva en su factibilidad de uso del suelo.

Artículo 172. DICTAMEN DE IMPACTO URBANO, CASOS EN QUE SE REQUIERE

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

- a) Hospitales y centros médicos;
- b) Templos y centros de culto;
- c) Centrales camioneras, de carga y de abastos;
- d) Industrias medianas y grandes;
- e) Usos Mixtos de más de 3,000 metros cuadrados de construcción;
- f) Edificios de Oficinas de más de 1,000 metros cuadrados;
- g) Edificios multifamiliares cuando superen las 20 unidades;
- h) Proyectos de hotelería cuando superen las 30 habitaciones; y



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- i) Cualquier cambio de uso de suelo de los establecidos en los programas de Desarrollo Urbano vigentes.

En los estudios que den origen al Dictamen de Impacto Urbano, se identificarán y analizarán los principales efectos de los proyectos propuestos a desarrollar.

Artículo 173. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA RENOVACIÓN URBANA, PLAZOS

En el caso de obras de urbanización para la renovación urbana, se duplicarán los plazos para tramitar la autorización del proyecto del Proyecto Definitivo de Urbanización, previstos en los artículos que anteceden.

CAPÍTULO IV

COMITÉ DE NORMAS E INFRAESTRUCTURA URBANA

Artículo 174. COMITÉ DE COORDINACIÓN Y NORMAS DE INFRAESTRUCTURA URBANA

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

Por convocatoria fija:

- I. El Director del Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano
- II. Un representante de cada una de las siguientes dependencias:
 - a) Dirección de Obras, Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales
 - b) Dirección de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable
 - c) Coordinación del Sistema de Agua y Saneamiento del Municipio de Centro
 - d) Coordinación de Protección Civil Municipal.
 - e) Coordinación de Limpia y Recolección de Residuos Sólidos
 - f) Secretaría de Ordenamiento Territorial y Obras Públicas
 - g) Policía Estatal de Caminos
 - h) Comisión Federal de Electricidad

Por convocatoria eventual, cuando el caso lo requiera:

- a) Comisión Nacional del Agua
- b) Petróleos Mexicanos
- c) Colegio de Arquitectos Tabasqueños, A.C.
- d) Colegio de Ingenieros Civiles de Tabasco, A.C.
- e) Colegio e Instituto Tabasqueño de Ingenieros Civiles A.C.
- f) Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas de Tabasco, A.C.

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

El IMPLAN expedirá las Normas de operación y funcionamiento de dicho Comité de Normas.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

TÍTULO NOVENO. TRÁMITES MUNICIPALES

CAPÍTULO I

DE LAS FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES DE ÁREAS Y PREDIOS

Artículo 175. FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES, AUTORIZACIONES

Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones se otorgarán por el Ayuntamiento, de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano, el presente Reglamento de zonificación y las disposiciones de la Ley.

Artículo 176. SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES, TIPOS DE APROVECHAMIENTO

La superficie mínima que garantiza la sustentabilidad de la actividad agropecuaria es de cinco mil metros cuadrados, por lo que todas aquellas subdivisiones y relotificaciones de predios donde los productos de la operación sean mayores a esa superficie, seguirán siendo rústicos y no requerirán autorización en los términos del presente Reglamento.

Toda subdivisión o relotificación de predios rústicos que implique fracciones menores a cinco mil metros cuadrados, o que tienda a aplicar nuevos usos, deberá sujetarse a lo dispuesto por los Títulos Octavo y Noveno de este Reglamento referente al aprovechamiento urbano del suelo.

Artículo 177. SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES, REQUISITOS

Sólo se autorizarán subdivisiones y relotificaciones si:

- I. El o los predios se encuentran incorporados al sistema municipal;
- II. Cuentan con todos los servicios urbanos;
- III. No requieren el trazo de vías públicas; y
- IV. Tratándose de subdivisiones, la superficie del predio original no exceda los cinco mil metros cuadrados y no se formen más de cinco lotes, en cuyo caso se atenderá a lo dispuesto en los Títulos Octavo y Noveno de este Reglamento.

Artículo 178. FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES, REQUISITOS PARA EL TRAMITE

Las autorizaciones de fusiones, subdivisiones y relotificaciones, sólo deberá otorgarse a la persona física o jurídico colectiva que sea propietaria de los predios en donde se pretendan realizar estos actos y se encuentre en legal posesión de ellos, o al promotor o promovente inmobiliario legalmente autorizado.

Para tramitar ante el Ayuntamiento la autorización de fusión, subdivisión o relotificación, se requerirá presentar:

- I. Copias de la Constancia de Uso del Suelo emitida por la DOOTSM;
- II. Copias de los títulos donde se acredite la propiedad de los predios, y
- III. Certificado que acredite la solvencia fiscal y la libertad de gravamen de los predios, excepto los inmuebles que provengan del patrimonio federal, estatal o municipal.
- IV. Plano de los predios involucrados, conforme a escrituras, con su localización georreferenciada a la zona donde se ubique y la propuesta de fusión, subdivisión o relotificación.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 179. FUSIONES, SUBDIVISIONES Y RELOTIFICACIONES, AUTORIZACIÓN DEL TRAMITE

El Ayuntamiento a través de la DOOTSM, otorgará o negará la autorización de fusión, subdivisión o relotificación, y en caso afirmativo expedirá de inmediato el permiso correspondiente, previo pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal.

En caso de obtener la autorización correspondiente, el propietario o promovente deberá protocolizarla para continuar su trámite ante la Subdirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad

Artículo 180. USOS DEL SUELO, ACTOS NOTARIALES

Los notarios, además de cumplir con la obligación de señalar específicamente el uso de suelo que corresponda en el instrumento público que emitan, sólo podrán dar fe y extender Escrituras Públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica en tenencia de predios e inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización cumplen sin excepción las disposiciones establecidas en el artículo 287 de la Ley, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, las Declaratorias relativas y las disposiciones de este Reglamento, y que se exhiban las constancias, permisos o licencias correspondientes.

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

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

Artículo 181. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO.

El Registro Público no inscribirá ningún acto, contrato o convenio, sobre transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con la constancia de uso del suelo, a excepción de los siguientes casos:

- I. En el primer acto traslativo de dominio de lotes y fincas en urbanizaciones autorizadas;
- II. En los sucesivos actos traslativos de dominios de predios y fincas, donde su adquirente no pretenda modificar su aprovechamiento;
- III. En una fusión de predios, cuando no implique cambio de uso.

TÍTULO DÉCIMO.

NORMAS PARA LA UTILIZACIÓN DE EDIFICACIONES DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL MUNICIPIO

CAPÍTULO I

DE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 182. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO, DEFINICIONES

Para efectos de este Título, se debe entender por:

- I. **Patrimonio arquitectónico:** bienes inmuebles que por sus características históricas o estéticas revisten relevancia para el Municipio de Centro.
- II. **Monumento histórico-artístico:** aquel bien inmueble vinculado históricamente a la vida social, política, económica o cultural del Municipio, cuya existencia puede estar relacionada con una ciudad, poblado, o un sitio rural, que se hace memorable por su mérito excepcional y por su reconocido valor estético, siendo el objeto de protección particular del presente ordenamiento.
- III. **Elementos patrimoniales:** objetos de valor histórico, artístico, científico o técnico que contribuye al fomento o al enriquecimiento de la cultura y que constituye una herencia espiritual o intelectual de la comunidad depositaria. Se consideran elementos patrimoniales:
 - a) Zona de monumentos característicos de una o varias épocas;
 - b) Edificios que tengan valor, ya sea de tipo documental, artístico o tradicional;
 - c) Detalles: Se considera patrimonio todos aquellos detalles que directa o indirectamente complementen al conjunto o al edificio;
 - d) Accesorios: Todos aquellos que complementen a los edificios y sean originales del edificio o representativos de alguna época específica; y
 - e) Todo aquel que reúna estas condiciones aun cuando no esté inventariado.
- IV. **Catálogo:** documentación que contiene el registro sistematizado de objetos, bienes muebles o inmuebles en el que se describen sus características con fines determinados. En el catálogo de centros históricos se registran no sólo inmuebles de alto valor cultural, sino también aquellos que por su volumetría y tipología se consideran de valor ambiental, como pueden ser las plazas, los espacios públicos, el mobiliario urbano y los elementos del paisaje natural.
- V. **Inventario de bienes culturales:** registro detallado de centros históricos y monumentos, que se lleva a cabo con el fin primordial de lograr el buen uso y la conservación de los mismos.
- VI. **Intervención:** obra o acción de carácter técnico, legal o administrativo relacionada con la restauración, preservación, el aprovechamiento, rehabilitación o la conservación de un inmueble o de un centro histórico.
- VII. **Conservar:** acción especializada de salvar, mantener, proteger, custodiar o cuidar su permanencia; se aplica a monumentos y bienes artísticos o históricos, así como a los centros urbanos que por sus características merecen ser considerados como centros históricos o monumentales.
- VIII. **Preservar:** acción especializada que se realiza con los bienes muebles e inmuebles del patrimonio arquitectónico, con el fin de prevenir y evitar cualquier proceso deteriorante.
- IX. **Protección:** efecto de las acciones preventivas establecidas para la conservación de un bien mueble e inmueble y que se expresan en el espíritu de este capítulo.
- X. **Rehabilitación:** conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana, mediante obras de restauración de manera que pueda cumplir con determinadas funciones tanto económicas como sociales.
- XI. **Relevancia cultural:** cualidad de bienes muebles e inmuebles que se determina atendiendo a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales y técnicas utilizadas y otras análogas, y para los inmuebles se considera además su contexto urbano.
- XII. **Restauración:** conjunto de acciones y obras especializadas cuyo objetivo es reparar los elementos arquitectónicos o urbanos con valor histórico y artístico, los cuales han sido alterados o deteriorados. El criterio de la restauración se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- XIII. **Valor artístico:** cualidades estéticas que poseen aquellas obras creadas por el hombre para expresar por medio de formas o imágenes alguna idea o sentimiento.
- XIV. **Valor cultural:** cualidad que tienen las manifestaciones del hombre en relación con el desarrollo material de la sociedad y con sus características espirituales.
- XV. **Valor histórico:** el que poseen aquellas obras humanas y sitios naturales por estar vinculados a una etapa o acontecimiento de trascendencia en el desarrollo de una nación.
- XVI. **Zona de protección:** el área tutelada por las leyes de la materia y sus reglamentos. Las zonas de protección pueden ser áreas rurales, urbanas o mixtas, quedando sujetas a acciones de tipo preventivo de carácter legal, técnico y administrativo, tendientes a evitar o detener el deterioro por agentes naturales o por el hombre, en su patrimonio cultural.
- XVII. **INAH:** el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- XVIII. **Monumentos histórico-artísticos:** los inmuebles, las fincas o edificios que revistan relevancia cultural para el Municipio, ya sean de arquitectura tradicional o vernácula o los construidos después del año 1900 destinados a:
 - a) Templos y sus anexos; arzobispados; obispados y casas curiales; seminarios; conventos; y cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación y enseñanza o práctica de un culto religioso; y
 - b) Los destinados al uso de las autoridades civiles y militares; a los fines asistenciales o benéficos; a la enseñanza o educación y las obras civiles relevantes de carácter privado.
- XIX. **Zonas de monumentos histórico-artísticos:** todos aquellos asentamientos humanos o parte de ellos en zonas rurales incluyendo inmuebles, plazas, jardines, calles, puentes, acueductos, caminos y espacios abiertos incluyendo el soporte físico-natural en que están inscritos, que conservan una cantidad mayoritaria de elementos de valor histórico-artísticos relevantes para el Municipio, incluyendo la arquitectura tradicional o vernácula, o aquella cuyas influencias estilísticas sean identificables con el barroco, neoclásico, neogótico, eclecticismo del siglo XIX, art nouveau, art deco, neoindigenista, neoslámico, regionalista, neocolonial, y primera etapa del movimiento moderno, o alguna otra corriente estilística, siempre y cuando coexista de una manera armónica y coherente;
- XX. **Bienes monumentos histórico-artísticos:** Los que revistan relevancia cultural para el Municipio.
- XXI. **Arquitectura popular:** La expresión típica de la cultura propia de la región que los ha creado y constituyen bienes inalienables. Todos los monumentos de la arquitectura popular, incluyendo los conjuntos y los poblados, forman parte significativa del patrimonio cultural.

Artículo 183. EDIFICIOS AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL, CRITERIOS DE VALOR

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

- I. **Valor histórico:** Se consideran sujetos a valor histórico, todo edificio con una antigüedad superior a 50 años, o relacionado con algún acontecimiento histórico, para lo cual se clasificarán en la siguiente forma:
 - a) Arquitectura Prehispánica;
 - b) Arquitectura período Colonial (1550-1820);
 - c) Arquitectura período Post-independencia (1820-1875);
 - d) Arquitectura período Porfiriano (1875-1915);
 - e) Arquitectura período Post-revolucionario (1915-1950); y
 - f) Arquitectura Contemporánea (1950- a la fecha).
- II. **Valor arquitectónico:** En función a sus valores espacio-estructurales. La arquitectura del área representa para su clasificación un grave problema, en términos generales no corresponde a



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

estilos o tendencias definidos, sino que son mezcla o variante de muchos estilos, además de tener fuertes raíces culturales autóctonas populares (no académicas)

- III. **Valor artístico:** En función a cierto valor artístico artesanal contenido en su diseño o construcción.
- IV. **Valor tradicional:** En función a tradiciones populares, leyendas o valor emotivo social relacionado a su estructura, entra en esta categoría la arquitectura popular.
- V. **Valor urbanístico:** El valor de un edificio o agrupamiento en función a su papel dentro del tejido urbano, ya sea como elemento de significación, punto focal o generador de carácter.
- VI. Se consideran además ciertos criterios como valor documental o rareza.

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

Artículo 184. COMISIÓN PARA LA VALORACIÓN HISTÓRICO - CRÍTICA

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

Artículo 185. CLASIFICACIÓN DE INMUEBLES, DECLARATORIAS

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

Dentro del término de 15 días naturales los propietarios afectados con las resoluciones del H. Ayuntamiento, podrán solicitar a este la modificación o revocación de sus acuerdos. Adjuntando las pruebas de carácter pericial y técnico que justifiquen sus argumentos.

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

Artículo 186. EDIFICIOS SUJETOS A CONSERVACIÓN, CATEGORÍAS

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

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

Artículo 187. PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO, INMUEBLES CATALOGADOS

Cuando se trate de ampliar o modificar inmuebles clasificados y catalogados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, como parte del patrimonio cultural del Estado, se requerirá la autorización expresa del propio INAH y la anuencia municipal.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 188. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, PROHIBICIÓN DE DEMOLICIONES DE EDIFICIOS CATEGORÍAS "A" O "B"

Todo edificio catalogado como de Categoría A o Categoría B, no podrá ser demolido, salvo causas de fuerza mayor, en caso de presentarse un riesgo inminente; será necesario presentar un Dictamen Estructural, avalado por un Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Estructuras, y un Dictamen Técnico avalado por el INAH, de acuerdo con las características, antigüedad, estado de conservación y demás elementos de construcción, para obtener por escrito la autorización de la Comisión.

Artículo 189. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, NIVELES DE INTERVENCIÓN

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

- I. **Integración al conjunto:** se considerará en función a los siguientes criterios:
 - a) Volumetría, la cual se considerará en función de:
 - i. Altura máxima del inmueble;
 - ii. Altura al paño de la fachada;
 - iii. Longitud de la fachada; y
 - iv. Distancia a la que se remeterá cualquier construcción mayor a la del paño.
 - b) Carácter, el cual se considerará en función de:
 - i. Escala;
 - ii. Materiales y texturas;
 - iii. Paños;
 - iv. Ventanería;
 - v. Módulo; y
 - vi. Relación de vanos y macizos, es decir, proporción relativa de superficies de muros y ventanas.
- II. **Remodelación:** este proceso consiste en una reestructuración del inmueble en la que puede haber cambios en su uso y en sus elementos físicos, pero conservando el carácter arquitectónico y características que den identidad a determinada época histórica.
Puede incluir las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del bien inmueble.
- III. **Rehabilitación:** Acción instrumental de la restauración dirigida a la recuperación del uso de un bien inmueble con valor patrimonial, mediante un conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana.
- IV. **Restauración:** este proceso consiste en devolver al inmueble ciertos valores que perdió con el tiempo, reconstruyendo la estructura que tuvo. Tratando al máximo que los elementos anexados sean réplica o lo más parecido posible al original, y cuando estos se desconozcan, sustituyéndolos por otros que armonicen y manifiesten claramente su carácter de añadido, es decir, de no original.
- V. **Conservación:** restauración preventiva, consistente en la ejecución de todos los trabajos necesarios para que no decaiga y se garantice la solidez estructural del inmueble durante su futuro. La conservación es una obligación de todos los propietarios de inmuebles.

Artículo 190. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, CRITERIOS DE RESTAURACIÓN

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

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



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

CAPÍTULO II

PROCEDIMIENTO PARA INTERVENCIÓN EN INMUEBLES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO - CULTURAL

Artículo 191. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, DICTAMEN TÉCNICO

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

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

Artículo 192. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, AUTORIZACIÓN DEL INAH

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

Artículo 193. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, BIENES INMUEBLES COLINDANTES

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

Artículo 194. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, ASESORÍA DEL INAH

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

Artículo 195. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, OBRAS DE RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN SIN AUTORIZACIÓN

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

Artículo 196. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, CONDICIONANTES PARA USOS O DESTINOS

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

el
M
J
S
+



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 197. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, PROPIEDAD DEL MUNICIPIO

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

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

Artículo 198. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, ADECUACIÓN A UNA FUNCIÓN ESPECÍFICA

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

- I. Respetar íntegramente la estructura asegurando su restauración y conservación; y
- II. El contenido podrá ser cambiado de acuerdo a su función, pero siempre deberá estar formalmente integrado al conjunto.
- III. Se podrán autorizar divisiones de espacios que sean reversibles, realizadas con muros o cancelos divisorios que cumplan la normatividad aplicable establecida en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, sin alterar la estabilidad del inmueble protegido.

Artículo 199. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, REMODELACIONES

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

Artículo 200. INMUEBLES CON VALOR PATRIMONIAL, ANUNCIOS EN ÁREAS Y EDIFICIOS

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

TÍTULO UNDÉCIMO. NORMAS DE LAS TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

CAPÍTULO I

SISTEMA DE TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO

Artículo 201. DERECHOS DE DESARROLLO, SISTEMA DE TRANSFERENCIA

Es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio,



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal.

De conformidad con lo dispuesto en la fracción VIII del artículo 92 de la Ley, en este Título se establece el procedimiento para realizar las transferencias de derechos de desarrollo, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento.

Artículo 202. DERECHOS DE DESARROLLO, ÁREAS RECEPTORAS

Las Áreas Receptoras de Derechos de Desarrollo son aquellas áreas urbanizables o urbanizadas a las que se les establece, en el respectivo Programa de Desarrollo Urbano emitido por el Municipio, la posibilidad de recibir los derechos de construcción y desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras, en los términos de este Reglamento; siendo identificadas con la clave de las áreas de urbanizables o urbanizadas, a las que se añade la sub-clave RTD.

Artículo 203. DERECHOS DE DESARROLLO, ÁREAS GENERADORAS

Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en áreas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo en el Programa de Desarrollo Urbano emitido por el Municipio, se ven restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o cultural, al ser éstas de interés social, éstos pueden ser transferibles.

Las áreas generadoras estarán sujetas a una de las siguientes clasificaciones, según se describen en el Capítulo I del Título Tercero de este Reglamento, siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la clave GTD:

- I. Áreas naturales protegidas;
- II. Áreas de conservación ecológica;
- III. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua;
- IV. Áreas de protección al Acuífero; y
- V. Áreas de protección al patrimonio histórico.

Cuando estas áreas, o predios en ellas, sean objeto de utilidad pública, pasan a ser destinos, por lo que no se requerirá la aplicación de la transferencia de derechos de desarrollo.

Artículo 204. DERECHOS DE DESARROLLO, TRANSFERENCIAS Y PROGRAMAS PARCIALES

Las transferencias de los derechos de desarrollo solo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el presente Título, y cuando previamente se hayan elaborado los Programas de Desarrollo Urbano que contengan estos lineamientos.

Artículo 205. DERECHOS DE DESARROLLO, DEFINICIÓN

Derecho de Desarrollo es el potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio dentro de un centro de población, derivado de las normas de intensidad del uso del suelo aplicables a la zona donde el predio se encuentra ubicado, expresadas principalmente a través del coeficiente de utilización del suelo.

Artículo 206. DERECHOS DE DESARROLLO, PREDIOS GENERADORES

Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como Predios Generadores. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

Artículo 207. DERECHOS DE DESARROLLO, PREDIOS RECEPTORES

Las transferencias sólo serán posibles a predios de propiedad privada que estén ubicados dentro de una zona clasificada como área receptora de derechos de desarrollo, los cuales se denominarán Predios Receptores.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 208. DERECHOS DE DESARROLLO, LIMITE MÁXIMO DE DERECHOS POR ADQUIRIR

Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro del Programa Parcial, que no excederá del 80 por ciento de la intensidad vigente en la zona, debiendo cumplir, así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación.

Artículo 209. DERECHOS DE DESARROLLO EN ZONAS CONURBADAS

Los derechos de desarrollo de un predio sólo podrán ser transferidos a otro predio del mismo municipio, salvo el caso de áreas conurbadas, en las que la Comisión de Conurbación así lo determine.

Artículo 210. DERECHOS DE DESARROLLO, PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA

La transferencia de los derechos de desarrollo se realizará de un predio que los genera a un predio que los recibe, hasta que estos se agoten. En el caso de que el predio receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio generador, y así sucesivamente hasta que se agoten.

En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de transferencia de derechos de desarrollo, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

Artículo 211. DERECHOS DE DESARROLLO, REQUISITOS PARA TRANSFERENCIA

Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios de un municipio se requerirá que:

- I. Exista el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población, que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Programa de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Programa de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para dicho incremento; y
- IV. El Ayuntamiento constituya un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, tal como se establece en los artículos 213 y 214 de este Reglamento.

Artículo 212. DERECHOS DE DESARROLLO, REQUISITOS PARA TRANSFERENCIAS EN ZONAS CONURBADAS

Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios ubicados en dos municipios conurbados, se requerirá que:

- I. Exista un Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Conurbada que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Programa de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Programa de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para lograr ese incremento en la densidad; y



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- IV. La Comisión de Conurbación correspondiente, promueva la constitución de un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, en el que deberán participar ambos ayuntamientos.

Artículo 213. DERECHOS DE DESARROLLO, FIDEICOMISO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS FINANCIEROS GENERADOS

Para el manejo y aplicación de los recursos provenientes de las transferencias, el H. Ayuntamiento promoverá la constitución de un fideicomiso público. Su objeto será el de instrumentar la captación de los recursos económicos, realizar las gestiones necesarias para la administración de los recursos financieros y, en caso de otorgar financiamientos, recuperar el producto conforme a los convenios que se suscriben con los beneficiarios.

Artículo 214. DERECHOS DE DESARROLLO, COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso contará con un Comité Técnico integrado por dos miembros del Consejo de Colaboración Municipal, dos representantes del IMPLAN, un representante de la asociación de vecinos creada en la zona generadora, y que cuente con la aprobación del H. Ayuntamiento, un representante del Centro INAH en el Estado, y un representante de la DPADS. Dicho Comité estará presidido por el Presidente Municipal y tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I. Establecer, en congruencia con los programas de conservación ecológica y patrimonial, las políticas generales a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II. Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III. Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV. Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadoras de Derechos de Desarrollo.

Artículo 215. DERECHOS DE DESARROLLO, CUANTIFICACIÓN

Los derechos de desarrollo a ser transferidos se cuantificarán definiendo cual sería el potencial de desarrollo de no existir las condiciones históricas, artísticas o ambientales, que lo restringen. Esta definición se establecerá en función de su ubicación, usos del suelo colindantes, y posibilidades de infraestructura, y se expresará en valores de superficie, y se denomina Potencial Transferible de Derechos de Desarrollo; debiéndose establecer para su aplicación los tres valores siguientes:

- I. El coeficiente de utilización del suelo permisible, que determina el aprovechamiento máximo que pueden ejercer los predios en la zona.
- II. El valor real del predio, tal como se define en la Ley de Hacienda Municipal, en sus artículos 90, 110 y 111.
- III. El potencial transferible de derechos de desarrollo, que será igual al diferencial existente entre el coeficiente de utilización del suelo aplicable en el predio de no existir las condiciones que lo restringen y que se encuentra establecido para esa zona en el correspondiente, y el coeficiente de utilización del suelo existente en dicho inmueble.

A cada una de las propiedades dentro del área generadora se le asignará su potencial transferible de derechos de desarrollo sobre la base de la superficie de cada predio, el cual puede ser incrementado hasta un 50 por ciento tomando en cuenta el valor histórico, artístico o ecológico del inmueble.

Artículo 216. DERECHOS DE DESARROLLO, PROCEDIMIENTO PARA LA TRANSFERENCIA

La transferencia de derechos de desarrollo se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. El propietario del predio receptor solicitará formalmente al Ayuntamiento correspondiente la transferencia de los derechos de desarrollo que requiera;



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- II. El Ayuntamiento establecerá con base en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del área receptora de derechos de desarrollo la cantidad de derechos necesarios para incrementar la densidad de edificación;
- III. El Ayuntamiento notificará al Fideicomiso sobre la solicitud de transferencia de derechos de desarrollo y el valor de los mismos, a fin de que el propietario interesado en la adquisición aporte al Fideicomiso la cantidad correspondiente, paralelamente el Comité Técnico del Fideicomiso convocará a los propietarios de acuerdo al orden de propiedades que el propio Ayuntamiento apoyado por las autoridades federales o estatales competentes haya establecido, a fin de que puedan realizarse las negociaciones que culminen en la transferencia de los derechos y la aplicación de los recursos en las acciones de conservación o mejoramiento del predio que generó dichos derechos;
- IV. El Fideicomiso enviará al Ayuntamiento un dictamen relativo a la transferencia de derechos de desarrollo, adjuntando una copia del convenio respectivo;
- V. El Cabildo sancionará la autorización de la transferencia de los derechos de desarrollo y la decisión será comunicada al propietario del predio receptor, al propietario o propietarios del predio o predios generadores y al Fideicomiso;
- VI. El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo suscribirá un convenio con el Municipio, que contendrá, entre otros, los siguientes elementos:
 - a) Especificación de los derechos de desarrollo que se adquieren;
 - b) Compromisos del propietario;
 - c) Destino de los derechos de desarrollo;
 - d) Valuación económica de los derechos; y
 - e) Compromisos del Municipio;
- VII. El Municipio elaborará un convenio con el o los propietarios del predio o predios generadores de derechos de desarrollo que contendrá, entre otros aspectos, los siguientes:
 - a) Compromisos del municipio;
 - b) Compromisos del propietario o de los propietarios para el mejoramiento del inmueble; y
 - c) Especificación de la cesión de los derechos de desarrollo del propietario del predio generador de éstos.
- VIII. El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo ingresará la cantidad convenida al Fideicomiso de Transferencias de Derechos de Desarrollo, el cual lo notificará al Ayuntamiento; y
- IX. Los convenios establecidos entre el Ayuntamiento y los propietarios de los predios generadores o receptores se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 217. DERECHOS DE DESARROLLO, VALOR ECONÓMICO GENERADO

El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los genera, se determinará en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, conforme al siguiente procedimiento:

- I. Se determinará el precio unitario del metro cuadrado del terreno, de acuerdo con lo señalado en el artículo 215, fracción II de este Reglamento;
- II. Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el programa parcial; y
- III. El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 218. DERECHOS DE DESARROLLO, VALOR ECONÓMICO A RECIBIR

El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los recibe, se determinará con un procedimiento similar al señalado en el artículo 215, de acuerdo con el Coeficiente de Utilización del Suelo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano.

Artículo 219. DERECHOS DE DESARROLLO, APLICACIÓN DEL VALOR DE LA TRANSFERENCIA

El valor total de la transferencia será ingresado al fideicomiso y se aplicará de la siguiente manera:

- I. Del 15 por ciento para cubrir los gastos de administración, supervisión del fideicomiso y obras de contexto urbano, se aplicará el 8 por ciento para cubrir gastos de administrador del programa, 2 por ciento para los gastos generados por las cuentas de administración, 5 por ciento para obras de contexto urbano que serán administrados por el Consejo de Colaboración Municipal;
- II. El 70 por ciento para ser aplicado a obras de restauración y conservación del predio generador, administradas bajo un proyecto establecido, un presupuesto y un calendario de pagos. En caso de que el predio generador se encuentre ya restaurado y en adecuado estado de conservación, este porcentaje pasará al propietario del predio generador; y
- III. El 15 por ciento restante al propietario del predio generador.

Artículo 220. DERECHOS DE DESARROLLO, MECANISMOS DE CONTROL Y VIGILANCIA

Los Programas de Desarrollo Urbano de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo deberán establecer los mecanismos necesarios para la vigilancia y el control de los convenios suscritos.

Artículo 221. DERECHOS DE DESARROLLO, INCUMPLIMIENTO DE LOS CONVENIOS

En caso de incumplimiento de los términos de los convenios suscritos, tanto, por el propietario del predio receptor, como del predio generador, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley y demás leyes en la materia.

TÍTULO DUODÉCIMO. NORMAS DE DISEÑO URBANO

CAPÍTULO I

CONFIGURACIÓN E IMAGEN URBANA

Artículo 222. CONFIGURACIÓN E IMAGEN URBANA, OBJETIVOS

La reglamentación de la configuración urbana e imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

- I. Evitar el desorden y caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, el desarraigo de la población y el deterioro en la calidad de vida de la comunidad;
- II. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como configuración topográfica, vegetación existente, escurrimientos, cauces y cuerpos de agua, entre otros;
- III. Respetar las características de la fisonomía urbana existente, evitando rupturas y contrastes que atenten contra los valores históricos y fisonómicos de cada región; y
- IV. Crear un medio urbano coherente y homogéneo, en el que prevalezca un sentido de unidad dentro de la diversidad, por zonas claramente definidas dentro de los Centros de Población.
- V. Propiciar un ambiente saludable para el buen desarrollo de la actividad humana.

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 223. MODO DE EDIFICACIÓN, DEFINICIÓN

La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina modo de edificación, el cual define las características de la configuración urbana. Este tipo de relación se clasifica en cuatro tipos:

- I. **Cerrado:** aquél en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en esquinas, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existe restricción frontal, pero se mantiene el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso *cerrado con restricción frontal*;
- II. **Semi cerrado:** aquél en el que la construcción frontal se alinea en forma parcial con el límite de propiedad, quedando remetido el resto de la construcción. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal, pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso *semi cerrado con restricción frontal*;
- III. **Semi abierto:** aquél en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de propiedad, quedando libre en los tres linderos restantes y presentando fachadas laterales; y
- IV. **Abierto:** aquél en el que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir que tiene restricciones frontales y laterales, denominándose también edificación de carácter puntual.

Artículo 224. CONFIGURACIÓN E IMAGEN URBANA, COMPONENTES BÁSICOS

La configuración urbana de una zona o de un centro de población en su totalidad se define por tres componentes básicos:

- I. **Los espacios urbanos abiertos:** son aquellos que se encuentran entre los edificios y que por lo tanto están contenidos por el piso y las fachadas de los edificios que los delimitan. Estos espacios son siempre exteriores, al aire libre y tienen carácter público, y se clasifican en tres tipos básicos
 - a) La calle o vías públicas;
 - b) La plaza o espacios de encuentro; y
 - c) Los parques y jardines.
- II. **Los espacios privados abiertos con frente al espacio urbano;** son los que se encuentran dentro de lotes o predios de usos y destinos que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual del mismo. Estos espacios están conformados por las restricciones obligatorias establecidas a la edificación en los programas de desarrollo urbano aplicables, y en algunos casos por espacios abiertos de acceso controlado creados en el interior de conjuntos de edificios y
- III. **Los espacios cerrados:** son los conformados por los volúmenes edificados destinados a alojar los distintos usos permisibles en la zona o centro de población

La relación entre los diferentes espacios urbanos abiertos y espacios cerrados o edificios que los conforman crea una secuencia espacial urbana. La suma de todas las posibles secuencias conforma la **estructura espacial** de la zona o del centro de población en su totalidad.

Artículo 225. NORMATIVIDAD APLICABLE EN IMAGEN URBANA

El Especialista en Desarrollo Urbano, el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Diseño Arquitectónico y Desarrollo Urbano, deben observar lo dispuesto en la Norma Técnica Complementaria y demás disposiciones aplicables.

Handwritten marks on the right margin: a vertical line, a checkmark, a large stylized signature, a checkmark, and a plus sign.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

TÍTULO DECIMOTERCERO. NORMAS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I

NORMAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EDIFICACIONES SEGÚN SU TIPO

Artículo 226. DISEÑO ARQUITECTÓNICO, CRITERIOS

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

Artículo 227. PROYECTO ARQUITECTÓNICO, DEFINICIÓN

Se considera proyecto arquitectónico a toda representación de los usos de los espacios de cada construcción o espacio abierto relativos a la creación, localización, rectificación, prolongación, ampliación y mejoramiento de Centros Urbanos, sean éstos: Ciudades Satélites, Villas, Poblados, Colonias, Conjuntos o Centros Habitacionales, Fraccionamientos, Plazas, Jardines, Centros Turísticos o Deportivos, Cementerios, Estacionamientos de Vehículos y demás lugares públicos, así como los que se refieren al establecimiento, construcción y mejoramiento de servicios públicos y cualquier inmueble habitable, sobre todo la vivienda.

Artículo 228. PROYECTO ARQUITECTÓNICO, NORMAS MÍNIMAS APLICABLES

Toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo señaladas en el presente Título, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y la utilización del suelo, señaladas en el Proyecto Definitivo de Urbanización correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Capítulo X Título Segundo de este Reglamento;
- II. Las relativas al control de la intensidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo; alturas máximas y restricciones, de conformidad con lo establecido en el Título Séptimo de este Reglamento;
- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico de que se trate, indicadas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias;
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, señaladas en el capítulo II del presente Título de este Reglamento;
- V. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades competentes;
- VI. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VII. Las establecidas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

Artículo 229. PROYECTO ARQUITECTÓNICO, NORMAS APLICABLES

Las Normas Aplicables al Proyecto Arquitectónico están detalladas en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

TÍTULO DECIMOCUARTO. MEDIO AMBIENTE, RIESGO Y PROTECCIÓN CIVIL

CAPÍTULO I

REGULACIÓN ECOLÓGICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

Artículo 230. ASENTAMIENTOS HUMANOS, CRITERIOS PARA LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Los programas de desarrollo urbano, a fin de garantizar la sostenibilidad ambiental de sus regulaciones, considerarán los siguientes criterios.

- I. Los programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en el Programas de Ordenamiento Ecológico Local del Municipio de Centro, Tabasco;
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la urbanización en zonas ubicadas fuera de las áreas urbanas o fuera de los límites de los centros de población;
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental;
- IV. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;
- V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;
- VI. Las autoridades municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable;
- VII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice; y
- VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las **Áreas de Transición** en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población de acuerdo a lo establecido en la fracción VII del **Artículo 46** del presente Reglamento.

Artículo 231. ASENTAMIENTOS HUMANOS, OBJETIVOS DE LA SOSTENIBILIDAD

Las disposiciones de los programas de desarrollo urbano observarán los siguientes objetivos en materia de sostenibilidad:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- V. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- VI. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica el paisaje, la vegetación existente, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio;
- VII. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y que cumplan con las disposiciones federales o estatales relativas; y
- VIII. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Artículo 232. ASENTAMIENTOS HUMANOS, ZONAS NATURALES PROTEGIDAS INTRAURBANAS

Se consideran áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la fracción I del **Artículo 46** del presente Reglamento, las zonas que, formando parte de los centros de población, sean señaladas por los programas de desarrollo urbano como sujetas a conservación o mejoramiento ambiental y que cumplan con los requisitos y procedimientos indicados por la normatividad aplicable para que sean así determinadas mediante Decretos o Acuerdos emitidos por el Gobierno Federal, Estatal o Municipal.

Artículo 233. ASENTAMIENTOS HUMANOS, SUSTENTABILIDAD EN NUEVAS EDIFICACIONES

Los proyectos de nuevas edificaciones que se pretendan llevar a cabo en el Municipio deberán sujetarse a los lineamientos en materia de sustentabilidad ambiental: establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, en las Normas Oficiales Mexicanas, y cuando se trate de zonas arboladas, en la "Guía Básica para la Selección de Especies de Árboles para Siembra en Espacios Urbanos Abiertos del Municipio De Centro".

Artículo 234. ASENTAMIENTOS HUMANOS, ÁREAS VERDES Y FORESTACIONES

Para el diseño de áreas verdes y forestaciones en zonas urbanas deberán cumplirse con las normas oficiales mexicanas, apoyarse en la "Guía Básica para la Selección de Especies de Árboles para Siembra en Espacios Urbanos Abiertos del Municipio de Centro y en lo que determine la DPADS del Municipio de Centro...

CAPÍTULO II

NORMAS DE CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AL AMBIENTE EN ZONAS INDUSTRIALES

Handwritten signatures and initials on the right margin, including a large signature at the top, a checkmark, and other marks.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 235. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

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

El Especialista en Desarrollo Urbano, el Director Responsable de Obra (DRO) y/o el Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (CDUA), deberán considerar lo establecido en el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, tanto para los Proyectos Arquitectónicos como los de Diseño Urbano.

Artículo 236. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL, NIVELES MÁXIMOS PERMITIDOS

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

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

Artículo 237. RESIDUOS PELIGROSOS Y RESIDUOS DE MANEJO ESPECIAL, COMPETENCIA DEL CONTROL

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

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

Artículo 238. AGUAS RESIDUALES, CONTROL

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

El Director Responsable de Obra (DRO) y/o el Especialista Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (CDUA), deberán observar lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias.

CAPÍTULO III

NORMAS DE CONTROL DE RUIDO Y VIBRACIÓN PARA ZONAS INDUSTRIALES

Artículo 239. SONIDO, NIVELES DE PRESIÓN MÁXIMOS PERMITIDOS

En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, deberán considerar los límites máximos permisibles para zonas y horarios de



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

emisión de ruido establecidos en la Norma Oficial Mexicana NOM-081-SEMARNAT-1994, que asimismo establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición.

Artículo 240. SONIDO, NIVELES MÁXIMOS EN COLINDANCIAS CON ZONAS HABITACIONALES

Cuando una zona industrial colinde con una zona habitacional, en cualquier punto de la línea divisoria o dentro de la zona habitacional, los niveles de decibeles máximos permitidos deben sujetarse a las Normas Oficiales Mexicanas y a las Normas Técnicas aplicables, que establezcan los límites máximos permisibles de emisión de ruido de las fuentes fijas y su método de medición, y los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición.

Artículo 241. SONIDO, LOS PRODUCIDOS POR FUENTES MÓVILES

Los sonidos producidos por la operación de motores vehiculares u otras fuentes móviles, serán regulados por la Norma Oficial Mexicana NOM-080-ECOL-1994, que establece los límites máximos permisibles de emisión de ruido proveniente del escape de los vehículos automotores, motocicletas y triciclos motorizados en circulación y su método de medición, o por la normatividad que aplique en la materia.

Artículo 242. VIBRACIÓN, CONTROL EN ZONAS INDUSTRIALES

Para el propósito del control de vibración en zonas industriales, el Director Responsable de Obra (DRO) y los Especialistas Corresponsables, en sus diferentes especialidades, se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias.

CAPÍTULO IV

REQUERIMIENTOS ESPECÍFICOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 243. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL, GENERALIDADES

Los estudios de impacto ambiental de obras o actividades de competencia del municipio, deberán elaborarse atendiendo a lo dispuesto en los Reglamentos y demás normatividad aplicable de carácter federal, estatal o municipal:

- El Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental.
- El Reglamento de la Ley de Protección Ambiental del Estado de Tabasco, en Materia de Evaluación del Impacto y Riesgo Ambiental, para el caso estatal.
- El Reglamento de Protección Ambiental y Desarrollo Sustentable del Municipio de Centro, Capítulo VI del Título Segundo "Política Ambiental Municipal y sus Instrumentos", para el caso municipal.

Artículo 244. ESTUDIOS IMPACTO AMBIENTAL, ACTIVIDADES O PROCESOS QUE REQUIEREN

Para los efectos de la elaboración de los estudios ambientales, se tomarán en cuenta las actividades y su extensión, y para ello deberán remitirse a la normatividad aplicable de carácter federal, estatal o municipal, misma que se menciona en el artículo anterior.

Artículo 245. ESTUDIOS IMPACTO AMBIENTAL, REQUISITOS PARA OBRAS NO HABITACIONALES

Los requisitos del estudio del impacto ambiental de obras o actividades de competencia municipal, para obtener las autorizaciones de proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras de uso



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

no habitacional se definen en la normatividad aplicable de carácter federal, estatal o municipal, misma que se menciona en el artículo 243 del presente Reglamento.

Artículo 246. ESTUDIOS IMPACTO AMBIENTAL, REQUISITOS PARA OBRAS HABITACIONALES

Los requisitos del estudio del impacto ambiental de obras o actividades a ubicarse dentro del Municipio, para obtener las autorizaciones de proyectos de uso de suelo, uso de edificación o de construcción de obras de uso habitacional se definen en la normatividad aplicable de carácter federal, estatal o municipal, que se menciona en el artículo 243 del presente Reglamento.

TÍTULO DECIMOQUINTO. PREVENCIÓN DE RIESGOS

CAPÍTULO I

REGULACIONES EN MATERIA DE RIESGO

Artículo 247. ZONAS DE RIESGO, ATLAS Y MAPAS

Las determinaciones de los mapas de riesgos serán de orden público e interés social, atendiendo a la finalidad de garantizar la seguridad física y jurídica de las personas y sus bienes que se encuentren en dichas zonas o colindando con las mismas. Sus disposiciones serán también vinculantes y obligatorias para todas las personas físicas o morales, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo cualquier proyecto, obra, acción o inversión en las zonas clasificadas de riesgo por los mismos.

Asimismo, los mapas de riesgo serán insumo obligatorio para el análisis de los diagnósticos y estrategias en la formulación de planes y programas de desarrollo urbano del municipio.

Las autoridades municipales competentes realizarán las modificaciones necesarias a los programas de desarrollo urbano para que:

- a) Las zonas consideradas como de riesgo no mitigable por el atlas de riesgo municipal o dictamen de las dependencias correspondientes se clasifiquen como no urbanizables. En las áreas o predios clasificados como de riesgo no mitigable por el atlas de riesgo municipal, estará estrictamente prohibido realizar cualquier obra, acción o instalación.
- b) Tratándose de zonas de riesgo mitigable, los programas de desarrollo urbano deberán señalar que los usos y destinos del suelo que correspondan a dichas zonas estarán condicionados al diseño e implementación de las medidas de mitigación necesarias y suficientes.

Artículo 248. ZONAS DE RIESGO, PREVISIÓN DE EMERGENCIAS O CONTINGENCIAS

Los programas de desarrollo urbano deberán prever la posibilidad de adecuarse a los requerimientos que se presenten en una emergencia o contingencia urbana, de conformidad con las medidas de seguridad que en materia de protección civil determinen las disposiciones aplicables.

Artículo 249. ZONAS DE RIESGO, PROHIBICIÓN

Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos, condominios o construcciones en lugares no aptos para el desarrollo urbano que por su naturaleza representen riesgo a consecuencia del medio físico o bien por las acciones del hombre, en zonas insalubres o inundables, o de riesgo, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o/y protección, con autorización del Ayuntamiento y demás autoridades competentes.



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

En los programas de desarrollo urbano se prohibirán o restringirán las construcciones en zonas susceptibles de inundaciones, en suelos destinados a recarga de mantos acuíferos, de alta productividad agrícola, o de preservación ecológica y visual.

Las acciones e inversiones que en materia de protección ecológica conservación y mejoramiento realice la Dependencia Municipal, deberán atender también al análisis de la prevención y reducción de los efectos destructivos de un desastre o emergencia urbana.

Artículo 250. ACCIONES URBANÍSTICAS EN ZONAS DE RIESGO MITIGABLE

Las personas físicas o jurídico colectivas, que pretendan llevar a cabo proyectos, acciones, obras o inversiones en zonas clasificadas como de riesgo mitigable por los mapas respectivos, estarán obligadas a realizar los estudios técnicos necesarios, a efecto de determinar la factibilidad de las mismas.

Dichos estudios técnicos tendrán que ser avalados por un director responsable de obra y deberán justificar que el proyecto, cálculos, especificaciones, materiales y procesos de ejecución de la obra en sus diversos aspectos o elementos, cumplen los estándares adecuados o contemplan las obras necesarias de saneamiento, mitigación o protección para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes, tanto en la zona de que se trate, como en sus áreas colindantes.

Tratándose de fraccionamientos o conjuntos en zonas de riesgo mitigable, los estudios técnicos justificativos deberán proponer las medidas de mitigación que correspondan a cada lote en lo individual.

Los desarrolladores o promoventes interesados serán solidariamente responsables con el propietario del inmueble y el director responsable de obra que haya realizado y avalado los estudios técnicos y los cálculos correspondientes, de la adecuada formulación del estudio, así como de la correcta ejecución de las medidas de mitigación y protección.

Artículo 251. RESPONSIVA DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS PARA ZONAS DE RIESGO

El desarrollador o promovente interesado presentará ante la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano los estudios técnicos con el aval del director responsable de obra y recabará el sello de recibido. Con dicho acuse de recibo podrá, bajo su responsabilidad, gestionar la obtención de las autorizaciones, licencias o permisos necesarios para llevar a cabo las acciones urbanas de que se trate, ante las autoridades que correspondan. Sin dicho requisito no podrá llevarse a cabo ninguna acción urbana en zonas de riesgo, en los términos establecidos en el Título Noveno de este Reglamento.

Las autoridades municipales competentes en materia de desarrollo urbano, cuando expidan permisos, licencias o autorizaciones, deberán incluir en su motivación lo relativo al estudio técnico y sus correspondientes medidas de mitigación y protección.

Artículo 252. PARTICIPACIÓN DE PROTECCIÓN CIVIL EN EL DESARROLLO URBANO

De conformidad con el Artículo 101 de la Ley, cuando se trate de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de Riesgo, así como los que representen un Riesgo, conforme a los Programas, programas de ordenamiento ecológico y Atlas o mapas de Riesgo aplicables, las autoridades correspondientes antes de otorgar licencias relativas a Usos del Suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar al interesado el Dictamen de Riesgo emitido por el Instituto de Protección Civil del Estado de Tabasco.

La Coordinación de Protección Civil del Municipio de Centro, de oficio o a solicitud de alguna otra autoridad municipal o estatal, revisará los cálculos relacionados con el estudio técnico que señala el Artículo anterior y podrá realizar visitas de verificación a la obra o proyecto de que se trate; para lo cual la autoridad municipal competente en materia de desarrollo urbano le turnará el expediente respectivo que contenga el estudio técnico mencionado.

el
M

U
S
T



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Cuando se lleguen a encontrar deficiencias o diferencias en los cálculos o las obras, la autoridad municipal competente en materia de protección civil aplicará las medidas de seguridad y sanciones a que se refiere la Ley de Protección Civil del Estado de Tabasco.

El Instituto de Protección Civil del Estado de Tabasco podrá emitir dictámenes en materia de zonas de riesgo, ya sea de oficio o a petición de parte, los cuales serán vinculantes y obligatorios para los particulares o las autoridades estatales o municipales.

Artículo 253. CAUSAL DE REVOCACIÓN DE PERMISOS, LICENCIAS O AUTORIZACIONES

Los permisos, licencias o autorizaciones emitidas en contravención de lo señalado por el presente Capítulo, deberán ser revocados por las autoridades competentes, cumpliendo con las formalidades esenciales del procedimiento, atendiendo a la finalidad de orden público e interés social para garantizar la seguridad de las personas y sus bienes.

CAPÍTULO II

ESTACIONES DE SERVICIO PARA ALMACENAMIENTO Y EXPENDIO DE DIESEL Y GASOLINAS (GASOLINERAS)

Artículo 254. ESTACIONES DE SERVICIO Y ABASTO DE COMBUSTIBLE

Las Estaciones de Servicio o Gasolineras, por sus características intrínsecas y la normatividad que las regula en su proyecto y en su operación, no pueden considerarse giros de libre ubicación. Estas se consideran como Venta y Distribución Combustibles (EE clave 08.02), y se deberán ajustar a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro, sus Normas Técnicas Complementarias y demás Normas Oficiales Mexicanas y disposiciones legales aplicables.

Artículo 255. ESTACIONES DE SERVICIO, UBICACIÓN

A fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado por las Estaciones de Servicio o gasolineras, deberán ubicarse a una distancia mínima de 800 metros en áreas urbanas y de 3,000 metros en áreas rurales, con respecto a otra estación de servicio similar, sujetándose invariablemente a los lineamientos y normas de uso del suelo que señalen los programas de desarrollo urbano respectivos y acatando las Normas Oficiales Mexicanas y disposiciones legales aplicables.

Cuando por razones de funcionamiento vial se ubiquen, en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán para los fines de la recomendación anterior, como una sola estación.

Artículo 256. ESTACIONES DE SERVICIO URBANAS, RESTRICCIONES

No se autorizará el establecimiento de estaciones de servicios para almacenamiento y expendio de diésel y gasolinas, en predios ubicados sobre calles de distribución, calles locales y calles de acceso vehicular restringido. Por ningún motivo se ubicarán dentro de una zona habitacional ni colindarán con una casa habitación que cuente con uso de suelo habitacional.

Artículo 257. ESTACIONES DE SERVICIO, DIMENSIONES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS ESPACIOS

Para el establecimiento de Estaciones de Servicio o Gasolineras, será necesario realizar estudios específicos que demuestren que su emplazamiento en la zona es viable y adecuado para el servicio de la comunidad. Su instalación tendrá relación directa con el tamaño del parque vehicular, la densidad poblacional, la estructura e imagen urbana, la estructura vial, y el equipamiento similar existente en la zona de su ubicación.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 258. ESTACIONES DE SERVICIO, CON RELACIÓN A VIALIDADES URBANAS

En las zonas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios sobre vialidades de acceso controlado y/o primarias, de manera condicionada en zonas identificadas como **Comercial y Servicios Urbano y Central**, y en zonas **Comercial y de Servicios Regional**, según lo estipulado en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes.

Los predios deberán, de preferencia, ubicarse en esquina, presentando dos frentes a las vialidades de confluencia, recomendándose que al menos una de las vías, tenga una sección mínima de 18 metros, siendo de jerarquía de arteria colectora o mayor.

Artículo 259. ESTACIONES DE SERVICIO, VIALIDADES INTERNAS Y ÁREAS DE SERVICIO

Para garantizar que las vialidades internas, áreas de servicio al público, almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio sean adecuadas y seguras, deberán cumplir con lo indicado en el Reglamento de Construcciones, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 260. ESTACIONES DE SERVICIO, NORMATIVIDAD APLICABLE

Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles deberán sujetarse a las normas y lineamientos expedidos por la *Comisión Nacional de Energía CNE*, así como por las *Normas Oficiales Mexicanas*, vigentes en la materia.

Con la finalidad de proteger la seguridad de las personas, sus bienes y permitir a la unidad municipal de protección civil ejecutar las acciones de prevención, auxilio y restablecimiento ante cualquier contingencia, siniestro, desastre o suceso de alto riesgo, las estaciones de servicio para almacenamiento y expendio de diésel y gasolina deben ubicarse a una distancia mínima de resguardo, de 100 metros de radio de zonas habitacionales.

CAPÍTULO III

PLANTAS DISTRIBUIDORAS DE GAS L.P.

Artículo 261. PLANTAS DISTRIBUIDORAS DE GAS L.P., LINEAMIENTOS

Las instalaciones de Plantas distribuidoras y de almacenamiento de gas L.P. estarán sujetas a lo establecido en el **Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro**, se deberán localizar únicamente en las zonas industriales, y sujetarse a los límites de capacidad de almacenamiento establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, las Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones legales aplicables.

TÍTULO DECIMOSEXTO. NORMAS DE DISEÑO E INGENIERÍA VIAL

CAPÍTULO I

JERARQUÍA DE LAS VIALIDADES

M
A
U
S
T



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 262. NORMAS DE INGENIERÍA DE TRANSITO E INGENIERÍA URBANA

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

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

Artículo 263. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE VIALIDAD

Los sistemas generales de vialidad, están constituidos por la red regional, y la urbana que se desarrolla al interior de los centros de población. La red vial urbana debe incluir específicamente dos sistemas, uno primario, que estructure los espacios en la totalidad del área urbana y que forme parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo; y otro complementario, o secundario, destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población.

Los sistemas generales viales se clasifican de la siguiente manera:

- A. Red Regional:** son vías para el tránsito directo entre diferentes centros de población, a efecto de permitir el tránsito de bienes y personas al exterior de las regiones o entre los asentamientos humanos de una misma región según su tipo.
 - I. Vialidad regional:
 - a) Autopistas de alta especificación;
 - b) Bulevares suburbanos;
 - c) Red troncal, Tipo A;
 - d) Red troncal, Tipo B;
 - e) Red alimentadora, Tipo C;
 - f) Red rural, Tipo D; y
 - g) Red rural de segundo orden, Tipo E.
- B. Red Urbana:** es el conjunto de calles, avenidas, y otras vías que permiten la circulación de vehículos y peatones dentro de una ciudad. Estas vías se clasifican en diferentes categorías según su función, como vías primarias (autopistas urbanas, arterias principales), secundarias (colectoras) y terciarias (locales).
 - I. Vialidad primaria:
 - a) Vías de acceso controlado; y
 - b) Vías principales.
 - II. Vialidad secundaria:
 - a) Arterias colectoras; y
 - b) Calles de distribución.
 - III. Vialidad local:
 - a) Calles locales;
 - b) Calles de acceso vehicular restringido; y
 - c) Calles peatonales o andadores.
 - IV. Vías para ciclistas.

M
H
V
L
S
+



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

El establecimiento de esta clasificación debe estar basado en la localización de las zonas generadoras de viajes, en la continuidad y localización del movimiento de tránsito de paso y en las necesidades de acceso a los límites de las propiedades colindantes. Las necesidades de acceso se reflejan en los requisitos para entradas y salidas, así como por el uso de áreas adecuadas de estacionamiento, para el ascenso y descenso de pasajeros y la carga y descarga de bienes.

Al evaluar estos factores deben tomarse en cuenta los requisitos de tránsito actuales y futuros y los planes de uso del suelo de las zonas consideradas.

Para el diseño y construcción de vialidades deberán considerarse los requisitos y especificaciones establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, así como en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

CAPÍTULO II

ANÁLISIS Y DISEÑO DE LAS VIALIDADES

Artículo 264. ANÁLISIS DEL FUNCIONAMIENTO DE LAS VIALIDADES

El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto, conducente a determinar el nivel de servicio y capacidad, requiere de un proceso detallado que permita conocer la forma como opera u operará en toda su longitud, tomando en consideración de que toda vía urbana o rural deberá analizarse en cada uno de sus componentes en forma independiente y después lograr obtener un resultado general de la vía en general.

En el análisis se deberán incluir todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:

- I. **Tramos básicos de vialidad:** los segmentos de movimiento vehicular continuo que no se ven afectados por ningún movimiento de entradas o salidas de vehículos.
- II. **Zonas de entrecruzamiento:** las zonas en donde se realizan los cambios de carril para incorporarse a los carriles continuos de la vialidad después de haberse integrado desde una rampa de entrada, o cuando se desea cambiar un carril para tomar una rampa de salida de la vía rápida para integrarse a otra vialidad.
- III. **Entradas o salidas de rampa:** las áreas que se forman en el punto en donde se integra un volumen de tránsito con la vía rápida o en donde se separan los flujos para tomar una salida de esta.

Este análisis representa una parte del proceso de diseño, que se continúa con la realización del dimensionamiento geométrico, incluyendo el de los aspectos de seguridad; para concluir con el proyecto de la señalización y obras complementarias. Todo ello se define en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias. Asimismo, deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 265. ANÁLISIS DE CAPACIDAD DE LAS VIALIDADES

El procedimiento de análisis de capacidad de vialidades comprenderá las siguientes fases:

- I. Establecer los conceptos básicos como: el nivel de servicio deseado, los volúmenes de demanda esperados y sus características de composición;
- II. Determinar las condiciones de alineamiento tanto horizontal como vertical y proponer las posibles ubicaciones de rampas de ingreso y salidas de la vialidad.
- III. Determinar el número de carriles necesarios para cada una de las partes de la vía en que haya sido dividida previamente, siguiendo los procedimientos establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias; así como en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- IV. Analizar la operación de las zonas de ingreso y salida en la vialidad donde pudieran formarse áreas de entrecruzamiento realizando los pasos siguientes:
 - a) Evaluar los ingreso y salida de forma aislada; y
 - b) Evaluar los tramos de vialidad hasta la rampa anterior según el sentido del tránsito. Optando por la solución que presente mejores condiciones de funcionamiento.
- V. Analizar la capacidad de las vialidades las zonas de entrecruzamiento que representan los puntos más críticos para la capacidad ofrecida al tránsito vehicular. El análisis efectuado en estos tramos, con condiciones especiales, se tiene la posibilidad de adicionar carriles para facilitar los movimientos.
- VI. Proponer adición de carriles, para generar otras alternativas y mantener la capacidad necesaria al:
 - a) Modificar la cantidad o la ubicación de rampas de entrada o salida;
 - b) Cambiar el diseño de rampas o el de la incorporación al carril de circulación; y
 - c) Cambiar el diseño de las principales intersecciones para lograr configuraciones diferentes de ubicación de zonas de entrecruzamientos, principalmente.

Artículo 266. PROYECTOS DE INTERSECCIONES

Los proyectos y diseños de intersecciones viales deberán realizarse según lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, y en el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras, de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT).

Artículo 267. PROYECTOS DE INTERSECCIONES, METODOLOGÍA PARA ESTUDIOS

Las intersecciones son: Estructuras que permiten el intercambio de tráfico entre diferentes vías a distinto nivel, como autopistas y carreteras, evitando cruces directos. Estos enlaces pueden incluir rampas de acceso y salida, así como pasos superiores o inferiores.

La elaboración de estudios y proyectos de intersecciones, ya sean nuevos o existentes, deberán seguir la metodología que se presenta a continuación, debiéndose adecuar a las necesidades propias del problema:

- I. Investigación de información:
 - a) Recopilación de datos físicos consistentes en:
 - i. Reconocimiento de la infraestructura vial urbana;
 - ii. Geometría del lugar mediante levantamiento topográfico;
 - iii. Levantamiento de los usos del suelo colindante y del área;
 - iv. Información sobre los dispositivos para el control del tránsito;
 - b) Datos operacionales:
 - i. Aforos vehiculares en horas máximas y durante las áreas representativas;
 - ii. Aforos peatonales durante las horas de mayor conflicto;
 - iii. Condiciones y operación del estacionamiento dentro y fuera de la calle;
 - iv. Velocidades en los accesos y en la intersección; y
 - v. Accidentes que se hayan registrado en un período previo representativo.
- II. Condicionantes del desarrollo urbano:
 - a) Programas de desarrollo urbano del centro de población;
 - b) Programas parciales de la zona; y
 - c) Proyectos particulares que afecten al área de estudio.
- III. Análisis de la información:
 - a) Tendencia de crecimiento vehicular histórica y pronosticada;
 - b) Nivel de servicio y capacidad en la intersección y por acceso;
 - c) Funcionamiento urbano con respecto al entronque en estudio; y



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- d) Funcionamiento local con respecto a la vialidad urbana.
- IV. Elaboración de alternativas de solución;
- V. Evaluación de alternativas y selección de la más favorable;
- VI. Elaboración de proyectos:
 - a) Planta geométrica constructiva con referencias de trazo;
 - b) Secciones transversales en las vías principales en todas sus ramas;
 - c) Mobiliario urbano en el entronque; y
 - d) Dispositivos de control en el cruce y con relación a la vialidad urbana.
- VII. Presupuesto de ejecución de obra.

Artículo 268. ENTRONQUES, MÓDULOS DE ANÁLISIS DE CAPACIDAD Y NIVELES DE SERVICIO

Para conocer el estado en que se encuentran funcionando los entronques, o en que se esperan trabajarán los que se proyecten, se deberán realizar los Análisis de capacidad y niveles de servicio conforme a los procedimientos establecidos en los manuales técnicos, siguiendo los cinco módulos que se describen:

- I. El primer módulo se referirá a la información básica del entronque por lo que respecta a las condiciones geométricas del cruce, a las condiciones del tránsito y a las condiciones de señalización en el lugar;
- II. El segundo módulo señalará los factores de ajuste que se aplican a los volúmenes vehiculares, tales como el factor de hora máxima, la definición de grupos de carriles y la asignación de volúmenes a esos grupos;
- III. El tercer módulo comprende el flujo de saturación ideal y los ajustes necesarios a realizar para obtener valores manejables en otro paso del proceso;
- IV. El cuarto módulo comprende los análisis de capacidad en esos grupos de carriles, así como el cálculo de las relaciones volumen capacidad (v/c); y
- V. El quinto módulo se referirá a la determinación del nivel de servicio, obtenido mediante los cálculos de los retardos en los grupos de carriles, los retardos que se adicionan a ellos por otras causas y la definición de los propios niveles de servicio.

Artículo 269. ENTRONQUES, DISEÑO A NIVEL CON ALINEAMIENTO HORIZONTAL

El alineamiento horizontal de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En todo tipo de entronque, las vías que lo integran se deberán cruzar en un ángulo de 90 grados, conservando su continuidad a ambos lados del entronque cuando el cruce es completo;
- II. En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros; y
- III. Todo lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, y en su caso en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 270. ENTRONQUES, DISEÑO A NIVEL CON ALINEAMIENTO VERTICAL

El alineamiento vertical de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En los entronques donde se instalen señales de "ceda el paso" o de "alto", o semáforos, las pendientes máximas deben ser del 5 por ciento a una distancia mínima de 15 metros del entronque;
- II. Las rasantes y secciones transversales de las ramas de un entronque deberán ajustarse desde una distancia conveniente, a fin de proporcionar un acceso apropiado y el drenaje necesario. Normalmente, la vía principal debe conservar su rasante a través del entronque y la de la vía secundaria ajustarse a ella;



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- III. Las rasantes de los enlaces deben ajustarse a las pendientes transversales y longitudinales de las vías; y
- IV. Todo lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, y en su caso en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 271. ENTRONQUES, DISEÑO DE RAMAS MÚLTIPLES

Los entronques de ramas múltiples son aquellos entronques que cuentan con cinco o más ramas, estando sujetos a los siguientes lineamientos de diseño:

- I. Estos entronques no se permitirán en los nuevos desarrollos;
- II. En el caso de acondicionamiento a vías existentes, cuando los volúmenes sean ligeros y exista control de "alto", es conveniente que todas las ramas se intersecan en un área común pavimentada en su totalidad.
- III. Con excepción de los cruces de menor importancia, debe incrementarse la seguridad y eficiencia del entronque mediante reacondicionamientos que alejen de la intersección principal algunos conflictos. Esto se logra realineando una o más de las ramas y canalizando algunos de los movimientos a los entronques secundarios adyacentes.
- IV. Todo lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, y en su caso en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 272. ENTRONQUES A DESNIVEL, CLASIFICACIÓN

Los entronques a desnivel se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Trébol:** este tipo de solución se constituye por el cruce de dos avenidas principales, con enlaces de un solo sentido de circulación.
Las vueltas izquierdas se realizan en forma indirecta mediante rampas circulares denominadas gazas. El movimiento de vuelta izquierda describe una trayectoria de giro de 270 grados para alcanzar la dirección deseada.
Las vueltas derechas se efectúan mediante enlaces a nivel que operan en un solo sentido de circulación. Una modalidad de esta solución es el Trébol Parcial, en el cual únicamente se construye uno o varios enlaces o gazas de vuelta izquierda.
- II. **Diamante:** la solución tipo diamante, dispuesta en el sentido de la vía principal, consta de cuatro rampas de un solo sentido de circulación. Se utiliza principalmente cuando se presenta el cruce entre una vía de altas especificaciones geométricas, que conduce fuertes volúmenes de tránsito, y otra vía secundaria con volúmenes de tránsito considerablemente menores.
Esta solución resulta adecuada para arterias con derecho de vía restringido. Las rampas se extienden en el sentido de la vía principal para facilitar la salida de los vehículos que se separan de dicha vía.
Las vueltas izquierdas se realizan a nivel, en el cruce formado por el extremo de la rampa y la vía secundaria.
- III. **Direccional:** este tipo de intersección a desnivel generalmente requiere de una estructura separadora de más de un nivel, y permite la ejecución de todos los movimientos en forma directa o semidirecta. Las rampas de interconexión tienden a seguir la trayectoria natural del viaje que realiza el usuario.
Aunque esta intersección no demanda una gran cantidad de derecho de vía, resulta de alto costo debido al tipo y número de estructuras que requiere.
- IV. **Trompeta:** este tipo de intersección es ampliamente utilizada para las intersecciones de tres ramas. Este diseño favorece el movimiento de vuelta izquierda de la vía principal a través de una rampa de conexión semi directa, mientras que la vuelta izquierda de la vía secundaria se realiza en forma indirecta mediante la gaza de la Trompeta.



CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Esta alternativa presenta la ventaja de no requerir una gran extensión de terreno y permite resolver todos los movimientos vehiculares con la construcción de una sola estructura a desnivel.

Artículo 273. ISLETAS

Es una intersección a nivel, en la cual el tránsito sigue trayectorias definidas para delimitar o canalizar una vialidad. Las isletas se agrupan en tres grandes grupos, en cuanto a su función:

- I. Canalizadoras: las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- II. Separadoras: las que se encuentran situadas longitudinalmente a una vía de circulación y separan el tránsito que circula en el mismo sentido o en sentidos opuestos; y
- III. De refugio: áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

Los proyectos y diseños de Isletas deberán realizarse según lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, y en su caso en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 274. GLORIETAS

Dispositivo de control de tránsito donde los vehículos circulan en sentido rotatorio alrededor de una isleta central, y las entradas y salidas están dispuestas de manera radial.

Para la construcción o para el análisis de una glorieta existente con el fin de adecuarla a las necesidades actuales en función de la demanda vehicular, se deberán tomar en consideración las características generales de funcionamiento, en base a las ventajas y desventajas que se presenten como resultantes del análisis, como son:

- I. Su dimensionamiento preliminar en proyectos nuevos o vialidades existentes, condicionado su construcción o forma;
- II. Deberá considerarse que las glorietas requieren la subordinación de los movimientos individuales del tránsito a favor del tránsito general; y
- III. En intersecciones de vías principales y arterias colectoras de volúmenes de alta demanda vial.

Los proyectos y diseños de glorietas, deberán realizarse según lo indicado en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, y en su caso en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 275. SEÑALIZACIÓN

Toda vía que integra el sistema de vialidad regional deberá contar con señalización vehicular y peatonal, de carácter informativo, preventivo y restrictivo, esta señalización se deberá basar en elementos verticales y horizontales fijos, pintados, luminosos, fluorescentes o electrónicos.

Deberán sujetarse a lo establecido en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias; así como en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 276. SEMÁFOROS Y REDUCTORES DE VELOCIDAD

Para la instalación de semáforos y reductores de velocidad, se deberán observar los requisitos y lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias, y en su caso en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 277. ESTUDIOS DE IMPACTO VIAL

Los estudios de impacto vial serán de carácter obligatorio para los desarrollos urbanos y las obras de edificación que, por su naturaleza, magnitud o localización, generen afectaciones al sistema vial o de transporte existente. Dichos estudios deberán elaborarse durante la formulación del Proyecto Definitivo de Urbanización, de proyectos de edificación y de las obras que así lo requieran, conforme a lo dispuesto en el presente Reglamento y demás normatividad aplicable.

El estudio de impacto vial tendrá por objeto determinar los efectos derivados de la utilización del suelo sobre la infraestructura vial y de transporte, identificar los niveles de servicio actuales y proyectados, y establecer las medidas de mitigación necesarias para preservar o mejorar la capacidad operativa, funcionalidad y seguridad vial en el entorno del proyecto.

Los resultados del estudio deberán acreditar la compatibilidad del desarrollo o edificación con las políticas, estrategias y disposiciones establecidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población correspondiente, así como con los instrumentos de planeación, movilidad y transporte vigentes en los ámbitos estatal y municipal.

Artículo 278. OBRAS QUE REQUIEREN ESTUDIO DE IMPACTO VIAL

Se requerirá la elaboración de estudios de impacto vial como parte integral de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, en aquellos aprovechamientos urbanos que, por su naturaleza, dimensión, intensidad de uso o magnitud de sus efectos sobre el contexto urbano, se prevea que generen impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I. Centros comerciales y plazas comerciales;
- II. Centros de espectáculos, lugares de alta concentración de personas, públicos y privados, como estadios, cines y plazas de toros;
- III. Estaciones de servicio para combustible;
- IV. Conjuntos universitarios y de educación superior;
- V. Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- VI. Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VII. Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VIII. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos;
- IX. Conjuntos habitacionales de tipo plurifamiliar; y
- X. Otros que por su ubicación específica representen fuente de conflicto con la vialidad de la zona.

Artículo 279. ESTUDIO DE IMPACTO VIAL, CONTENIDO

Los estudios de impacto vial deberán contener:

- I. Determinación de la situación física de la vialidad en el momento del estudio;
- II. Establecimiento de los horizontes del estudio;
- III. Investigación de los usos de suelo, actuales y futuros;
- IV. Determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo;
- V. Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas;
- VI. Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos;
- VII. Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio;
- VIII. Estimación del tráfico generado en función de los usos del suelo;
- IX. Estimación de la distribución y asignación del tránsito según los diferentes modos de transporte y de su vinculación con la estructura vial urbana;



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO

HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

- X. Estimación del tránsito total, incluyendo el inducido, el generado y el de desarrollo para los horizontes previstos;
- XI. Identificación de los impactos, necesidades y deficiencias del estado actual de la vialidad;
- XII. Actualización de los análisis de capacidad y nivel de servicio en la vialidad del área de influencia del desarrollo;
- XIII. Estimación de la relación entre la oferta y la demanda de transporte público en la zona;
- XIV. Revisión de los aspectos de seguridad vial;
- XV. Formulación de acciones alternativas para la previsión del deterioro de la calidad de la transportación y la seguridad; y
- XVI. Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población.

CAPÍTULO IV PRINCIPIOS DE MOVILIDAD

Artículo 280. ESTACIONAMIENTO

El estacionamiento o espacio destinado a la detención momentánea o temporal de vehículos se considerará parte de la vialidad; independientemente de que se ubique sobre la vía pública, dentro o fuera del arroyo de circulación.

La ubicación del estacionamiento vehicular sobre la vía pública se sujetará a los lineamientos técnicos que deriven de las características geométricas y funcionales establecidos en la normatividad vigente en materia de planeación urbana, movilidad y transporte público, y cumplir con los criterios técnicos de diseño, accesibilidad, seguridad, visibilidad, maniobrabilidad y dimensionamiento establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Artículo 281. ESTACIONAMIENTOS, OBLIGATORIEDAD

Las edificaciones de cualquier tipo, públicas o privadas, deberán disponer de los espacios adecuados y suficientes para el estacionamiento de vehículos, de conformidad con el número mínimo de cajones y los requerimientos establecidos en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias; y en el Reglamento de Estacionamientos para el Municipio de Centro, Tabasco.

Los espacios destinados a estacionamiento deberán mantenerse en condiciones de servicio adecuado, conservación y accesibilidad por parte del propietario o responsable del inmueble, sin que se establezcan cuotas por su uso cuando se trate del número mínimo de cajones exigido por la normatividad aplicable. Únicamente los espacios adicionales a dicho número mínimo podrán ser objeto de cobro o tarifa, conforme a lo dispuesto en las disposiciones relativas al funcionamiento de los estacionamientos públicos.

En los inmuebles o zonas declaradas como monumentos históricos, artísticos o con valor patrimonial por el Instituto Nacional de Antropología e Historia o por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la DOOTSM podrá autorizar, a su juicio y previa evaluación técnica, la reducción parcial o total del número de cajones de estacionamiento exigidos, atendiendo a las características del predio, su grado de protección patrimonial y las condiciones de movilidad del entorno urbano, de conformidad con el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro.

Artículo 282. ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Los predios y edificaciones destinados a estacionamientos, sean de uso público o privado, deberán cumplir con los lineamientos y criterios de accesibilidad universal, inclusión y seguridad establecidos en la normatividad aplicable en la materia.

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]



CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

En todo proyecto de estacionamiento se deberán prever las facilidades necesarias para el uso de personas con discapacidad, movilidad reducida o mujeres con embarazo avanzado, en observancia de lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias; y las disposiciones contenidas en la Ley de Movilidad para el Estado de Tabasco, la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, y en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Los espacios reservados para este fin deberán localizarse en áreas de fácil acceso, próximas a los ingresos peatonales principales, conectadas con rampas y senderos accesibles, y debidamente señalizadas conforme a las especificaciones técnicas de diseño y visibilidad vigentes. En ningún caso dichos espacios podrán ser ocupados, restringidos o destinados a otro uso distinto al que les corresponde.

Artículo 283. TRANSPORTE PÚBLICO, CARRILES EXCLUSIVOS

Para la circulación de vehículos destinados al transporte público, autobuses, minibuses, trolebuses o sus equivalentes, la autoridad competente podrá establecer carriles exclusivos o reservados, ya sea adyacentes al bordillo de la banqueta o localizados en el eje central de la vialidad, cuando ésta cuente con camellón o separación física de sentidos de circulación.

La determinación de dichos carriles deberá sustentarse en estudios técnicos de movilidad y operación vial que demuestren una mejora mínima del diez por ciento en la velocidad promedio de los vehículos de transporte colectivo, así como en la reducción de tiempos de recorrido, mejora en la regularidad del servicio y aumento de la seguridad vial para los usuarios.

Los carriles exclusivos o reservados deberán diseñarse conforme a los criterios de jerarquía vial, prioridad al transporte público y seguridad peatonal, observando lo dispuesto en la Ley de Movilidad para el Estado de Tabasco, el Reglamento de Construcciones del Municipio de Centro y sus Normas Técnicas Complementarias; así como en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

TÍTULO DECIMOSÉPTIMO. SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I RECURSOS

Artículo 284. PROCEDENCIA DEL RECURSO

Procede el recurso de revisión contra la resolución definitiva dictada en el procedimiento administrativo instaurado con motivo de la aplicación de la Ley, de este Reglamento, de los Planes o Programas de Ordenamiento Territorial, de Desarrollo Urbano, y de los que de estos emanen.

Artículo 285. COMPETENCIA PARA CONOCER DEL RECURSO

Para los efectos del recurso de revisión, la autoridad municipal que emitió el acto impugnado, deberá conocer y resolver el recurso.

Artículo 286. PLAZO PARA INTERPONER EL RECURSO

El recurso de revisión se interpondrá por escrito por la parte que se considere agraviada, dentro de los quince días hábiles siguientes en que se hubiera hecho la notificación del acto que se reclama o aquel en que se ostenta sabedor del mismo y se contará en ellos el día del vencimiento.

M
N
J
S
f



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DE CENTRO 2024-2027

CENTRO
HONESTIDAD Y RESULTADOS
2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

Artículo 287. PROCEDIMIENTO DEL RECURSO DE REVISIÓN

El procedimiento para el Recurso de Revisión, a que se refiere el presente capítulo, se substanciará en términos del Título Décimo Noveno, Capítulo Único del artículo 315 al artículo 330 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco. Lo no previsto en la Ley y en el presente Reglamento, se aplicará de manera supletoria el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Tabasco, y su momento el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares, así como el Código Fiscal del Estado de Tabasco.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Publíquese el presente Acuerdo en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

SEGUNDO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco.

TERCERO. Se abroga el Reglamento de Zonificación del Municipio de Centro, Tabasco, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Tabasco, Edición número 7335, suplemento M, de fecha 22 de diciembre de 2012.

CUARTO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

QUINTO. Los procedimientos administrativos iniciados con el Reglamento que se abroga, se tramitarán y se resolverán conforme a las disposiciones vigentes al momento de su presentación.

SEXTO. El Reglamento de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, publicado en el suplemento "D" en el periódico oficial 6710 de fecha 27 de diciembre de 2006, será una norma vigente en lo aplicable al presente Reglamento hasta en tanto no se expida otro en su lugar.

SÉPTIMO. La facultad concurrente de las autoridades para la aplicación y observancia de este Reglamento serán las que señalan la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco.

OCTAVO. En cuanto a la aplicación supletoria del Código de Procedimiento Civiles del Estado de Tabasco, será sustituido cuando cobre vigencia el Código Nacional de Procedimientos Civiles y Familiares en el Estado de Tabasco, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 07 de julio del año 2023.

NOVENO. Notifíquese a las dependencias administrativas competentes, para efectos de que se realicen los trámites que en el ámbito de su competencia correspondan para el debido cumplimiento del presente Acuerdo.

DÉCIMO. A fin de contribuir con la eficiencia de este Reglamento, se instruye a las Coordinaciones de Información; y de Modernización e Innovación del H. Ayuntamiento de Centro, lleven a cabo acciones de difusión en el territorio municipal.



CENTRO
 HONESTIDAD Y RESULTADOS
 2024-2027

"2025: Año de la Mujer Indígena"

APROBADO EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO (SALÓN VILLAHERMOSA DEL PALACIO MUNICIPAL), A LOS 12 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025.

LOS REGIDORES

YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA
 PRIMERA REGIDORA

JOHNNY MAGAÑA ÁLVAREZ
 SEGUNDO REGIDOR

MARÍA CRISTINA PAYRO EVIA
 TERCERA REGIDORA

CITLALI SOTO GONZÁLEZ
 CUARTA REGIDORA

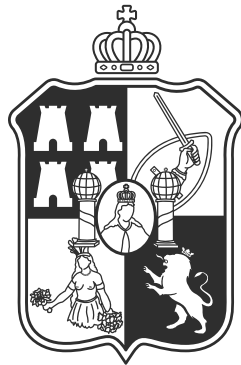
SELENA VELASCO VIDAL
 QUINTA REGIDORA

EN CUMPLIMIENTO A LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 65 FRACCIÓN II DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE TABASCO; 14 DEL REGLAMENTO DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO Y 22 FRACCIÓN X DEL REGLAMENTO DEL HONORABLE CABILDO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, EN LA CIUDAD DE VILLAHERMOSA, CAPITAL DEL ESTADO DE TABASCO, RESIDENCIA OFICIAL DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, PROMULGO EL PRESENTE ACUERDO A LOS 12 DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2025, PARA SU PUBLICACIÓN.

YOLANDA DEL CARMEN OSUNA HUERTA
 PRESIDENTA MUNICIPAL

JOSÉ ANTONIO ALEJO HERNÁNDEZ
 SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO

HOJA PROTOCOLARIA DE FIRMAS ACUERDO MEDIANTE EL CUAL, SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y CONTROL TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO.



TABASCO

Impreso en Talleres Gráficos del Gobierno del Estado de Tabasco, bajo la supervisión de la Secretaría de Gobierno.

Las leyes, decretos y demás disposiciones superiores son obligatorios por el hecho al ser publicados en este Periódico.

Para cualquier aclaración acerca de los documentos publicados en el mismo, favor de dirigirse a la Dirección de Servicios Legales, ubicada en la calle José Narciso Rovirosa #359, primer piso, esquina con Nicolás Bravo, Colonia Centro al teléfono (993) 338 3000 Extensión (1018) correo oficial: periodico_oficial@tabasco.gob.mx de Villahermosa, Tabasco.

Cadena Original:| 00001000000705364139 |

Firma Electrónica: teoqQWDpLsyNKOmJM7CH3iGuT80rhWfCxi25Ks2Vd0xjzCJBs1+zvDa5G11NNiBatdA0jN1oGt49Dd3AESsLel1fXkmh5lb6MHK0rIWjFXOaiLK+Kd82dAue91yHROXBUypaiJ2kV5XeoXrg1ACAHGoZYAtVWHgEwElfn3/HHyUkHqeGPZPupWKdJ/qQtbsD5rg2YwoIAEvRCV/H472uwPPAcKunMdNXj4GZVE8BRMfxwtrS2rX3JjSW1yawQwYu2cfSrTCxo4p4rDTA3DYbLMS/q6AWuW2liNqCQ40EIWX3eyd7UrJu2eu2251wl8hkVJVMhphApWeyUHEmzaL9g==