



MORELOS
2018 - 2024



**CONSEJERÍA
JURÍDICA**

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE HUITZILAC, MORELOS

OBSERVACIONES GENERALES.- El artículo tercero transitorio deroga de manera tácita las disposiciones relacionadas con la zonificación, uso y destino del suelo establecidas en el Reglamento de Obras Públicas y Construcción, para el municipio de Huitzilac, 2000-2003, publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Estado de Morelos 4154, de fecha 28 de noviembre de 2001.

| | |
|-------------------|---|
| Aprobación | 2016/09/19 |
| Publicación | 2018/04/11 |
| Vigencia | 2018/04/12 |
| Expidió | Ayuntamiento Constitucional de Huitzilac, Morelos |
| Periódico Oficial | 5592 Alcance "Tierra y Libertad" |



MORELOS
2018 - 2024

MUNICIPIO DE HUITZILAC, MORELOS

H. AYUNTAMIENTO

2016-2018

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE HUITZILAC, MORELOS



EL H. AYUNTAMIENTO DE HUITZILAC, MORELOS, EN EL EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISOS A Y C, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 116, FRACCIONES I Y IV, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE MORELOS; TÍTULO SEGUNDO DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN, CAPÍTULO Y ARTÍCULO 11, DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 128 Y 129, DE LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE MORELOS Y SU REGLAMENTO EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, Y

CONSIDERANDO

Que la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y su Reglamento en materia de Ordenamiento Territorial determinan consideraciones importantes que es necesario actualizar y definen una nueva denominación a los instrumentos de regulación, llamándolos ahora “Constancia de Zonificación” y “Licencia de Uso del Suelo”, creando confusión con el contenido similar del Reglamento de Obras Públicas y Construcción vigentes en el municipio;

Que el Reglamento de Obras Públicas y Construcción para el municipio de Huitzilac, fue publicado en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad” de fecha 28 de noviembre de 2001, sin que se hubieran hecho adecuaciones en materia de regulación de los usos del suelo;

Que la regulación de la obra privada y pública, en todas sus vertientes, requiere un marco reglamentario que responda a la situación política, económica y social actual que se vive en nuestro municipio;

Que al inicio de la presente administración pública se ha realizado una revisión detallada de nuestro marco reglamentario, observándose deficiencias que es necesario atender a través de una actualización del Reglamento de Obras Públicas y Construcción y otros instrumentos afines;



Que el contenido del artículo 55, del Reglamento de Obras Públicas y Construcción vigente es insuficiente para regular el complejo proceso de regulación de los usos y destinos del suelo, que aun siendo de competencia municipal, precisa de la corresponsabilidad de otras dependencias y organismos federales y estatales;

Que dentro del proceso de la regulación del desarrollo urbano del municipio de Huitzilac, se ha previsto al Reglamento de Zonificación, Regulación de Usos y Destinos del Suelo, el Reglamento Municipal en Materia de Impacto Vial y el Reglamento de Ordenamiento Ecológico Territorial, como los instrumentos que normen la actuación de la dependencia municipal responsable y del contenido de las Constancias de Zonificación y las Licencias de Uso del Suelo;

Que es necesario orientar al ciudadano sobre los trámites complementarios que tendrá que realizar en otras instancias federales y estatales como condición para obtener licencias y autorizaciones de la autoridad municipal;

Que ha sido propósito de esta administración a mi cargo, actualizar el marco reglamentario que rige para la Zonificación y Regulación de Usos y Destinos del Suelo. Por lo anteriormente expuesto, he tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE HUITZILAC.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas conforme a las cuales el H. Ayuntamiento de Huitzilac, ejercerá sus atribuciones en materia de Zonificación y Regulación de los Usos y Destinos del Suelo, de acuerdo con lo que establece la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y su Reglamento en materia de Ordenamiento Territorial y la Reglamentación vigente contemplada en otras leyes en la materia.



ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Área Urbanizable.- Territorio para el Crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- II. Área Urbanizada.- Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- III. Barrio.- Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias;
- IV. Carta Urbana.- Al Anexo Gráfico del PDUS y de los que de éste se deriven.
- V. Centros de Población.- Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y las que se reserven para su expansión;
- VI. Consejo Municipal.- Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- VII. Crecimiento.- Acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;
- VIII. Densificación.- Acción Urbanística cuya 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;
- IX. Departamento.- Al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial;
- X. Destinos del Suelo.- Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano;
- XI. Dirección.- A la Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN del Municipio de Huitzilac, Morelos;
- XII. Director.- Al Responsable de la Planeación del Territorio;
- XIII. Ley.- A la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XIV. PMDUS, al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable y los que de éste se deriven.
- XV. POETH.- Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del municipio de Huitzilac.



- XVI. Reglamento de la Ley.- Al Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, en materia de Ordenamiento Territorial;
- XVII. Reglamento del Título Séptimo.- Al Reglamento de la Ley en materia de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos;
- XVIII. Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos.- El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;
- XIX. Reservas.- Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su Crecimiento;
- XX. Resiliencia.- Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos;
- XXI. Unidad de Gestión Ambiental (UGA): Unidad mínima del territorio a la que se asignan determinados lineamientos y estrategias ecológicas;
- XXII. Usos del Suelo.- Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o Asentamiento Humano;
- XXIII. Zonificación.- La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de Crecimiento, Conservación, consolidación y Mejoramiento;
- XXIV. 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, y
- XXV. Zonificación Secundaria.- La determinación de los Usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.



CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES, SUS FACULTADES Y LOS ORGANOS AUXILIARES

ARTÍCULO 3.- Son autoridades en materia de zonificación y usos de suelo:

- I. El H. Ayuntamiento;
- II. El Presidente Municipal;
- III. La Sindicatura Municipal
- IV. La Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN;
- V. El Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico;
- VI. Las demás que establece la Ley, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos y este Reglamento y las que designe el H. Ayuntamiento mediante el acta de Cabildo correspondiente.

ARTÍCULO 4.- Son órganos y autoridades auxiliares en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

- I. La Coordinación de Protección al Ambiente o área competente en la materia a nivel municipal;
- II. La Dirección de Servicios Públicos Municipales o área competente en la materia a nivel municipal;
- III. La Dirección de Obras Públicas o área competente en la materia a nivel municipal;
- IV. La Coordinación del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado o área competente en la materia a nivel municipal;
- V. La Dirección de Impuesto Predial y Catastro Municipal o área competente en la materia a nivel municipal, y
- VI. Los órganos auxiliares de participación social y de consulta en el municipio establecidos en la Ley de Planeación del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 5. Son atribuciones del Ayuntamiento, las establecidas en el Título Segundo, Capítulo Cuarto artículo 11, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos y lo que dispongan otras leyes reglamentarias en la materia:



- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los Planes o Programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;
- VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;
- VII. Celebrar Convenios de Asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;
- VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar Convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o



programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes



- o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;
- XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

ARTÍCULO 6.- Corresponde al Presidente Municipal:

- I. Ejercer, por conducto del Área de Inspección, Control y Vigilancia; la inspección, control y vigilancia en la observancia de las disposiciones derivadas de este Reglamento, aplicando las sanciones correspondientes a los infractores a través de la dependencia municipal competente;
- II. Proponer al H. Ayuntamiento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Sustentable;
- III. Proponer al H. Ayuntamiento las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios dentro del municipio;
- IV. Celebrar Convenios de Coordinación con la Federación y el Estado para la realización de programas y acciones de inversión pública en materia de desarrollo urbano;
- V. Emitir por conducto de la Dirección, los acuerdos y permisos que autoricen la utilización del suelo, de conformidad con lo dispuesto por las leyes y este reglamento;



- VI. Declarar en forma administrativa por conducto de la Dirección, la revocación de permisos, licencias y autorizaciones, y
- VII. Las demás que le atribuyan expresamente las leyes, los reglamentos y acuerdos de Cabildo

ARTÍCULO 7.- La Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN es competente para:

- I. Determinar en el territorio del municipio de Huitzilac, Morelos, a través del PMDUS y el POETH, las áreas de desarrollo urbano y de conservación ecológica y, dentro de las primeras, las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables y las áreas de amortiguamiento, de conformidad con este Reglamento y lo que determinen de competencia las leyes estatal y federal;
- II. Determinar la Zonificación Secundaria a través del PMDUS y el POETH, y los que de éstos se deriven, y dentro de ésta, los usos, destinos, usos y reservas del territorio, así como establecer las normas técnicas de regulación urbana;
- III. Expedir las Constancias de Zonificación y las Licencias de Usos y Destinos del Suelo;
- IV. Autorizar o negar en su caso, la licencia de uso del suelo mediante la emisión del dictamen técnico respectivo, relativos a predios y terrenos propiedad pública, privada o comunal, ubicados dentro del centro de población;
- V. Determinar las vías públicas que, por su importancia y funcionamiento, constituyan la estructura vial del municipio. La determinación de vía pública se realizará a través de los planos que constituyen la denominada Carta Urbana y, en su caso, a través del proceso de municipalización previsto en el Reglamento del Título Séptimo de la Ley y el Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos urbanos;
- VI. Fijar el trazo, los ejes, los niveles, los alineamientos y demás características de las vías públicas;
- VII. Determinar las áreas y predios dedicados a bosques, parques, jardines, plazas públicas y, en general, los destinos en las distintas zonas en que se divida el territorio del municipio de Huitzilac, conforme al PMDUS, POETH y en estricto apego a lo establecido en las leyes federales y estatales correspondientes;



- VIII. Señalar aquellas zonas en las que se permita la construcción de edificios públicos, centros cívicos y culturales, de autotransportes y demás equipamiento urbano;
- IX. Fijar los requisitos para fusionar, dividir y fraccionar terrenos;
- X. Vigilar que se cumpla con este Reglamento, el contenido del PMDUS y los que de éste se deriven, e imponer sanciones a los infractores a través del área competente;
- XI. Ejercer las demás atribuciones en la materia que le confieren la Ley, la Ley Orgánica Municipal, este Reglamento y el Reglamento del POETH y otras disposiciones aplicables, y
- XII. Las demás que le señale el Presidente Municipal y acuerdos de Cabildo.

ARTÍCULO 8.- Corresponde al Departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico:

- I. Autorizar o negar en su caso, la licencia de uso del suelo mediante la emisión del dictamen técnico respectivo, relativos a predios y terrenos propiedad pública, privada o comunal, ubicados dentro de los centros de población reconocidos del municipio;
- II. Inspeccionar, verificar y emitir opiniones y/o dictámenes técnicos a efecto de que los usos a que sean sometidos los predios, terrenos y áreas, cumplan con la normatividad;
- III. Asignar el uso del suelo a la clave catastral, respecto al dictamen de uso de suelo vigente, a través de la Dirección de Impuesto Predial y Catastro del municipio de Huitzilac, Morelos;
- IV. Participar en la delimitación y determinación en los límites municipales, de centros de población, áreas urbanas, reservas territoriales de crecimiento y áreas de conservación ecológica estratégicas en las zonas urbanas, así como de previsiones para el crecimiento de los centros de población;
- V. Establecer las disposiciones para que la asignación de la zonificación y usos de suelo no contravenga el interés público;
- VI. Coadyuvar con en la determinación e imposición de las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y los Reglamentos de la materia, a través de las dependencias competentes, y
- VII. Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Presidente Municipal por escrito.



ARTÍCULO 9.- A los órganos auxiliares les corresponde el despacho de los asuntos que les encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos de la materia y lo que determine este Reglamento en lo específico.

CAPÍTULO III

DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE, SU EJECUCION Y SUS MODIFICACIONES

ARTÍCULO 10.- Los Programas se formularán y revisarán en consulta permanente con los organismos e instituciones representativas que realizan acciones en el municipio, de acuerdo a los mecanismos de participación establecidos en la Ley, la Ley de Planeación del Estado y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Subcomité Sectorial de Desarrollo Urbano del Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal (COPLADEMUN).

ARTÍCULO 11.- Para el caso de solicitudes de modificación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable vigente, que por interés del municipio, de un grupo de ciudadanos, del sector social a través de sus representantes legales o de la necesidad de ordenar las acciones urbanas de determinado territorio del municipio; se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 46, de la Ley y al Procedimiento establecido en el artículo 40, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable y los relativos al caso considerados en el Reglamento en Materia de Ordenamiento Territorial, siendo el municipio a través de la Dirección o la ventanilla el responsable para la captación de la documentación del proceso correspondiente.

ARTÍCULO 12.- Cuando para la ejecución de los Programas y Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente proveerá la expropiación de la misma, de conformidad con la normatividad aplicable en la materia ante el Gobierno Federal o Estatal.

ARTÍCULO 13.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano y Parciales de Desarrollo deberán contener además de las disposiciones que establece la Ley, las siguientes particularidades como mínimo:



- I. La fundamentación y motivación, en la que se deberán incluir los antecedentes, el diagnóstico integral, el pronóstico, así como la justificación técnico urbanística, para la elaboración del Programa;
- II. Determinar la imagen objetivo y visión;
- III. Definir la estrategia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que deberá especificar las metas generales en cuanto al mejoramiento de la calidad de vida de la población de la zona;
- IV. Establecer el ordenamiento del territorio, a través de las declaratorias de usos y destinos de áreas y predios;
- V. Definir los proyectos viales;
- VI. Establecer la organización y características del sistema de transporte;
- VII. Definir las políticas, acciones estratégicas y los instrumentos de ejecución;
- VIII. Determinar los lineamientos para la coordinación entre el Ayuntamiento y propietarios de bienes inmuebles;
- IX. Definir los instrumentos jurídicos, administrativos, financieros y de participación para llevar a cabo las acciones de urbanización enfocadas a la conservación y mejoramiento de la zona de estudio;
- X. Presupuestos de las acciones de urbanización;
- XI. Reglamento en su caso para la administración y operación en su caso de las acciones de urbanización y edificación definidas;
- XII. La información gráfica que se referirá a los siguientes aspectos:
 - a) Información que muestre el estado actual del medio físico, aptitud territorial, riesgo y vulnerabilidad, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, tenencia de la tierra e imagen urbana;
 - b) La división de la zona en área urbanizada, áreas especiales de conservación y zonas especiales de desarrollo controlado;
 - c) Esquema de estructura territorial en el que se establezcan los usos de suelo, destinos y reservas de áreas y predios, el sistema de vialidad urbana existente y propuesto, el equipamiento urbano e infraestructura básica existente y propuesto;
 - d) Las áreas emisoras y receptoras de transferencia de derechos de desarrollo, y
 - e) La propuesta de las etapas de desarrollo de acciones de conservación y mejoramiento.



ARTÍCULO 14.- El H. Ayuntamiento podrá coordinarse con otros Ayuntamientos, con el Gobierno del Estado, con el Gobierno Federal o con los particulares para la ejecución de sus programas de desarrollo urbano en el ámbito regional y metropolitano.

ARTÍCULO 15.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano a nivel de Centros de Población o de una parte de este serán formulados por el Ayuntamiento a través de la Dirección o con Apoyo del Gobierno Federal o del Gobierno del Estado mediante la firma del convenio respectivo, asimismo con el apoyo de los Colegios de Arquitectos e ingenieros legalmente registrados del estado de Morelos y de las Universidades o Institutos locales que impartan conocimientos sobre el tema, previo Convenio.

ARTÍCULO 16.- La Coordinación Intermunicipal asegurará que, para la determinación de la zonificación, usos de suelo y acciones de urbanización de las zonas de conurbación se cuente con el Acuerdo del H. Ayuntamiento, previo a la aprobación de la Declaratoria correspondiente.

ARTÍCULO 17.- Para el caso de un Programa de Orden Metropolitano o de asuntos relacionados con la Megalopolis, las medidas para la regulación de los usos y destinos y reservas que correspondan a los Centros de Población de Huitzilac, deberán ser aprobadas por el H. Ayuntamiento previa publicación del mismo, sin violentar el marco normativo de otro nivel de competencia o los Acuerdos y directrices establecidas en dichos Programas.

CAPÍTULO IV

DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA REGULACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

ARTÍCULO 18.- La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en los Centros de Población se realizará a través del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable vigente, los programas parciales de desarrollo urbano y la normatividad del Programa Municipal de Ordenamiento Ecológico Territorial conforme a los criterios y políticas establecidas en las UGA's correspondientes y de lo que establezca el Reglamento respectivo en materia de ordenamiento ecológico para dichas zonas y lo que se señale en este Reglamento.



ARTÍCULO 19.- Los Programas y declaratorias de provisiones, usos, destinos, y reservas que de ellos se deriven, se elaborarán considerando las disposiciones de la Ley y este Reglamento; y serán publicados en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO 20.- De conformidad con la Ley y este Reglamento solo se podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, para las áreas o predios que resulten afectados, si las solicitudes son congruentes con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente, Programa Parcial de Desarrollo y si las Unidades de Gestión Ambiental del POETH consideran la factibilidad de las acciones urbanas solicitadas.

ARTÍCULO 21.- Para el seguimiento y evaluación de los programas como ya se señaló en el capítulo III de este Reglamento, la Dirección y los titulares de las Ayudantías Municipales, generarán reportes semestrales que contendrán información respecto del seguimiento de las autorizaciones de cambio de uso de suelo. La Dirección evaluará cada año el cumplimiento de los Programas y en su caso la información servirá de insumo para la actualización de los mismos, apoyándose en el Consejo para cumplir con este objetivo.

ARTÍCULO 22.- Los propietarios de bienes inmuebles ubicados en zonas fuera del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, podrán proponer al H. Ayuntamiento la elaboración de un Programa Parcial de Desarrollo, para lo cual esta autoridad los asesorará en su propuesta para determinar la viabilidad de la propuesta.

CAPÍTULO V NORMAS GENERALES DEL SUELO Y DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 23.- Para formular la zonificación que hace mención la Ley y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano Sustentable, se deberá subdividir en áreas que identifiquen y determinen los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, y la reglamentación de los usos y destinos de conformidad con los objetivos de los Programas de Desarrollo Urbano.



ARTÍCULO 24.- La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, y se representa en la Estructura Territorial, siendo los instrumentos para desarrollarla los Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población para el municipio de Huitzilac, y

Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. La zonificación secundaria será detallada en mayor grado, dependiendo del área de estudio, o la clasificación del programa de desarrollo urbano, y esta se contempla dentro de la Estructura Urbana, siendo los instrumentos para desarrollarla los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO VI DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL UTILIZACIÓN GENERAL DEL SUELO

ARTÍCULO 25.- Para los efectos del Ordenamiento Territorial y la regulación del desarrollo urbano en el municipio de Huitzilac, y con la finalidad de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento de los Centros de Población, los Programas aplicarán la zonificación primaria sobre la Estructura Territorial. La zonificación primaria a su vez, está conformada por la estructura vial primaria, por áreas urbanas, áreas de reserva territorial, áreas de conservación y áreas de instalaciones especiales, para la interacción y operación para cumplir los objetivos de los Programas de Desarrollo Urbano, se establece la siguiente clasificación de áreas y zonas:

- a) **Áreas Urbanizadas:** aquellas en las cuales existe un asentamiento humano permanente, dedicado a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano;



b) Áreas Urbanizables: aquellas que por sus características físicas y por la estrategia del PMDUS, resultan convenientes para urbanizarse, pero quedan sujetas a la normatividad establecida en el PMDUS y el POETH y los que de éste se deriven, su Carta Urbana y el Modelo de Ordenamiento que establezca el POETH en cada una de las UGA's con criterios reconocidos de asentamientos humanos e infraestructura;

c) Áreas de Amortiguamiento: son aquellas previstas en las zonas colindantes a los derechos de vía de autopistas o de carreteras federales y estatales, en los que se restringe el uso y la intensidad de uso del suelo, y

d) Área de Conservación: Aquélla constituida por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente dentro de las áreas urbanizadas, urbanizables y de amortiguamiento.

ARTÍCULO 26.- En las áreas a que se refiere el artículo anterior, de conformidad a las previsiones del PMDUS y los que de éste se deriven, se asignarán los usos y destinos establecidos por este Reglamento y establecerá normas técnicas de regulación urbana.

ARTÍCULO 27.- La Zonificación Primaria a que se refiere el artículo 24, la asignación de usos, destinos y reservas y el establecimiento de normas técnicas de regulación urbana, se determinarán en el PMDUS y en los que de éste se deriven; el contenido será obligatorio para las autoridades y personas físicas o morales que utilicen las áreas o predios incluidos en la Zonificación.

ARTÍCULO 28.- La Zonificación Primaria estará consignada en el PMDUS y los que de éste se deriven y tendrán por objeto la clasificación de las áreas y zonas del territorio del municipio a efecto de establecer en ellas las limitaciones generales de usos, destinos y reservas que aseguren el cumplimiento de los objetivos y estrategias del propio PMDUS y el POETH, debiendo referirse como mínimo a:

- I. Sus características y condiciones;
- II. La clasificación de áreas de desarrollo urbano o de conservación ecológica estratégica en las zonas de desarrollo urbano que corresponda, y
- III. Las limitaciones genéricas del suelo para usos y destinos urbanos.



ARTÍCULO 29.- Las Áreas Urbanizables deberán mantenerse inalterables en tanto no se expida el PMDUS, los Programas parciales de Desarrollo o se modifiquen las UGA's del POETH, que determinen la utilización que podrá darse al suelo con fines urbanos.

Igualmente, deberá mantenerse inalterable el Área de Conservación Ecológica estratégica de las áreas urbanas, urbanizables y de amortiguamiento durante el término que fije el PMDUS y el POETH.

ARTÍCULO 30.- La Zonificación Secundaria tiene por objeto establecer los usos, destinos y reservas del suelo y fijar sus normas técnicas de regulación urbana, considerando las densidades de población e intensidad de uso de los predios y construcciones que el PMDUS y el POETH o los que de éstos se deriven y determinen.

La Dirección, de acuerdo con las características y condiciones de la zonificación secundaria, establecerá en el PMDUS y en los que de éste se deriven los instrumentos necesarios para controlar o fomentar el aprovechamiento de uso del suelo, la infraestructura y el equipamiento urbano.

ARTÍCULO 31.- De acuerdo con la zonificación secundaria que establezcan el PMDUS y los que de éste se deriven podrán condicionarse o limitarse los usos, destinos y reservas en cuanto a la densidad habitacional, intensidad de construcción, restricciones de frente, del fondo o laterales, las alturas de las construcciones y determinarse otras normas que contribuyan al mejor aprovechamiento del uso del suelo y la imagen urbana.

ARTÍCULO 32.- Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de las mismas será erigida, transportada o modificada si no se cumple con las disposiciones de este Reglamento, el Reglamento de Obras Públicas y Construcción para el municipio de Huitzilac, el PMDUS y el POETH, así como los que de éstos se deriven y cuente con la Licencia de Uso del Suelo correspondiente.

ARTÍCULO 33.- Las áreas urbanizables y de conservación ecológica estratégica de áreas urbanas, urbanizables y de amortiguamiento de los asentamientos



humanos, los usos, reservas o destinos asignados a las áreas en que se clasifique el territorio del municipio, los límites de las mismas y las normas técnicas de regulación urbana, determinados en el PMDUS y el POETH y los que de estos se deriven, podrán ser cambiados o modificados siempre y cuando se observen las disposiciones establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 34.- En el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos no se podrá inscribir ningún acto, contrato o afectación de un inmueble si no se ajusta a lo establecido en el PMDUS y el POETH.

ARTÍCULO 35.- Los Notarios 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 de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización corresponden con el PMDUS, inscrito en la Sección V del Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos, bajo el Número 24 a fojas 47 del libro 2 volumen I y el POETH publicado en el Periódico Oficial del Estado de Morelos, considerando que la tenencia de la tierra haya sido debidamente regularizada conforme a los lineamientos legales correspondientes.

Para tales efectos, el propietario deberá obtener la Licencia de Uso del Suelo correspondiente.

ARTÍCULO 36.- Las normas técnicas de regulación urbana determinarán:

- I. Las dimensiones mínimas de frente en metros y de superficie en metros cuadrados de los predios, de acuerdo con la zonificación que le corresponda al predio o predios.
- II. El frente mínimo de un predio será de 6.00 metros; la superficie mínima será de 90 M2 y deberá ajustarse cuando el PMDUS o los que de éste se deriven señalen una superficie mínima diferente;
- III. La autorización o prohibición para fusionar, dividir o fraccionar predios en una zona, debiéndose aplicar en todo caso las normas previstas en la fracción anterior;
- IV. Las restricciones para techar en franjas frontales, laterales y posteriores del predio, indicando su ancho en metros;



V. El porcentaje mínimo del área del predio que deberá quedar libre de construcción;

VI. El porcentaje mínimo del área total del predio que deberá dedicarse a área verde como suelo permeable, es decir, el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS). Entendiéndose por área verde aquella en donde existen árboles, plantas, hortalizas o pastos y cuyos excedentes de riego o lluvia pueden infiltrarse en el subsuelo natural, y

VII. Altura máxima en metros de las construcciones sobre el nivel natural del predio o sobre el nivel de banquetas en el alineamiento del predio, en las zonas en que ello sea conveniente.

ARTÍCULO 37.- La Licencia de Uso del Suelo para proyectos de división de predios persigue conocer la capacidad de alojamiento en términos de densidad de población para cada una de las fracciones, de acuerdo a la Zonificación Secundaria del PMDUS o los que de este se deriven.

Cuando en el proyecto de división se identifiquen construcciones a conservar, en la Licencia de Uso del Suelo deberán anotarse los Coeficientes de Intensidad de Uso del Suelo para cada una de las fracciones, los cuales podrán incidir en la autorización de la división; en todo caso, se anotará la posibilidad o no de ampliaciones de construcción futuras.

ARTÍCULO 38.- En el caso de las divisiones o sus modificaciones, la Licencia de Uso del Suelo se pronunciará sobre la compatibilidad de uso del suelo que se haya propuesto, o los usos del suelo recomendables para cada una de las fracciones; pero no se pronunciará sobre la procedencia de la división ya que esta es otro trámite que depende de otra autorización y se rige por otro tipo de Reglamento.

ARTÍCULO 39.- La regularización de una división es competencia de la Dirección el cual se rige por otro tipo de Reglamento, por tanto, la Licencia de Uso del Suelo no debe pronunciarse sobre la procedencia sobre una regularización de división.

ARTÍCULO 40.- El concepto de regularización que aparece en la Ley de Ingresos sobre los rubros de competencia de la Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN, se refiere exclusivamente a aquellos usos o destinos que no



cumplen con las disposiciones de la zonificación secundaria, y de ninguna manera se refiere a la aplicación del Artículo 57 del Reglamento de la Ley en materia de ordenamiento territorial y 50, del Reglamento en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos.

ARTÍCULO 41.- Como lo señala el artículo 57 y 50, del Reglamento de la Ley en materia de Ordenamiento Territorial y en Materia de Fusiones, Divisiones, Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos, no se considerará aplicable la figura de regularización a los desarrolladores que incumplan con los requisitos que exige la Ley y el Reglamento, quienes serán responsables de las sanciones administrativas que correspondan, sin perjuicio de aquellas que contemplan las disposiciones legales en materia civil y penal.

ARTÍCULO 42.- En los casos en que el propietario o fraccionador que esté llevando a cabo la constitución de un fraccionamiento o condominio no haya iniciado los trámites correspondientes para su autorización, no se le considerará como desarrollo en términos de regularización, por lo que deberá sujetarse a las normas y requisitos que, para tal efecto, establece la Ley y el Reglamento del Título Séptimo.

ARTÍCULO 43.- En el caso de las fusiones, la Licencia de Uso del Suelo se pronunciará sobre la compatibilidad de uso o el uso recomendable para el predio ya fusionado, pero no sobre la procedencia de la fusión, ya que esta requiere de un trámite diferente y se rige por otro tipo de Reglamento.

ARTÍCULO 44.- El pago de derechos por la expedición de la Licencia de Uso del Suelo quedará establecido en la Ley de Ingresos del municipio, en donde se describen las diferentes modalidades de Uso o Destino del Suelo y la tarifa que le corresponde en términos de la que establezca la unidad de medida actualizable (UMA), que en lo general será por metro cuadrado de la superficie construida y/o la superficie total del predio a dictaminar por el hecho de la situación ambiental que se determina en las UGA's del POETH determinados en la opinión técnica de congruencia en materia de ordenamiento ecológico territorial y urbano para proyecto.



ARTÍCULO 45.- La Ley de ingresos establece igualmente la modalidad de Uso o Destino y el cobro correspondiente cuando se trate de proyectos que no impliquen superficie de construcción, sino espacios abiertos, que podrán referirse a superficies parciales o totales del predio, dependiendo del proyecto que se presente y del interés del promovente.

ARTÍCULO 46.- Para el pago de derechos de Licencia de Uso del Suelo de proyectos que no impliquen superficies cubiertas o construidas, se considerarán las superficies que se manifiesten en el proyecto para el desarrollo de la actividad propuesta y la complejidad de los criterios ambientales establecidos en el POETH.

ARTÍCULO 47.- El pago de derechos de una Licencia de Uso del Suelo comprenderá los M2 evaluados y cada uno de los Usos o Destinos que se manifiesten en el proyecto, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos.

ARTÍCULO 48.- Para el pago de derechos de la Licencia de Uso del Suelo, sólo se considerará la superficie construida; no se incluirán las áreas de estacionamiento al aire libre ni áreas verdes, patios, explanadas ni pasillos de circulación exteriores cuando sean proyectos que incorporen criterios de sustentabilidad ambiental y uso de tecnologías alternativas acordes a los lineamientos del POETH en las UGA's Correspondientes.

Cuando el área de estacionamiento autorizada originalmente, sea propuesta para cambiarse a estacionamiento público o de cobro, y se autorice, cubrirá los derechos de uso del Suelo correspondientes, aplicando la tarifa de estacionamiento público, por metro cuadrado, aunque no exista construcción predominante.

ARTÍCULO 49.- Los estacionamientos en nivel sótano sí serán objeto del pago de derechos por la superficie construida y el uso específico, si bien no serán considerados para propósitos del cálculo de los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo (CUS).

ARTÍCULO 50.- Independientemente del proyecto de que se trate y los usos o destinos del suelo que se involucren en un proyecto, deberá especificarse el uso o



destino para cada zona del predio, abarcando la totalidad de la superficie, por lo que no podrán declararse zonas sin uso.

ARTÍCULO 51.- La Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo estarán vigentes en tanto no se modifique el instrumento de planeación que le dio sustento. Su vigencia mínima será de dos años contados a partir de la fecha de su expedición.

ARTÍCULO 52.- Otorgada la Licencia de Uso del Suelo y una vez que se tramite, parcial o totalmente, la licencia de construcción, no se requerirá la Actualización de la Licencia de Uso del Suelo, y cobrará vigencia indefinida en tanto no se modifique el Uso o Destino autorizado o se pretenda ampliar la construcción.

ARTÍCULO 53.- A solicitud del propietario de un predio, una vez acreditada su personalidad, podrá solicitar copia certificada de la Licencia de Uso del Suelo y de los planos autorizados, que causarán el pago de derechos establecidos en la Ley de Ingresos.

CAPÍTULO VII DEL CONSEJO MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

ARTÍCULO 54.- EL Consejo es un Órgano auxiliar de la Dirección que tiene por objeto coadyuvar con las autoridades municipales en el proceso de regulación de los Usos y Destinos del Suelo, ajustándose al PMDUS y los que de éste se deriven; se integrará de la siguiente manera:

- I. Un Presidente, que será el Presidente Municipal;
- II. Un Secretario Técnico, que será el titular de la Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN;
- III. El titular del departamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial, quien fungirá como Vocal;
- IV. El Regidor de la Comisión de Desarrollo Urbano, Vivienda y Obras Públicas, Seguridad Pública y Tránsito, quien fungirá como Vocal;
- V. El Regidor de Educación y Ecología, quien fungirá como Vocal;



- VI. Un representante de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado, quien fungirá como Vocal;
- VII. Un representante del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del municipio o área responsable del tema, quien fungirá como Vocal;
- VIII. Un representante de la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Ecológico, quien fungirá como Vocal;
- IX. Un representante de la Dirección de Obras Públicas municipales.
- X. Un representante del área de Asuntos Jurídicos del municipio, quien fungirá como Asesor Jurídico del Comité, quien participará con voz, pero sin voto;
- XI. Un representante de la Dirección de Impuesto Predial y Catastro, quien fungirá como Vocal;
- XII. Un representante de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles del Estado de Morelos legalmente constituidos, que sean convocados a participar, quienes fungirán como vocal;
- XIII. Un representante de la Contraloría Municipal, quien fungirá como órgano de vigilancia del Comité, con voz, pero sin voto;
- XIV. Un representante de la Asociación de Colonos, quien fungirá como Vocal, y
- XV. Un representante de cada una de las comunidades agrarias del municipio, quien fungirá como vocal.

Cada Vocal podrá nombrar un representante, notificando por escrito al Secretario Técnico. Para el cumplimiento de sus funciones, el Consejo podrá asesorarse de las Dependencias, Asociaciones o Instancias que considere necesarias, quienes participarán con voz, pero sin voto. Los cargos que se desempeñen en el Consejo serán de carácter honorífico.

ARTÍCULO 55.- Para cada una de las sesiones del Consejo, ordinarias o extraordinarias, además del quórum necesario, cincuenta por ciento más uno, es requisito la presencia del presidente del Consejo o de su representante.

ARTÍCULO 56.- El Consejo será instalado durante el primer año de la gestión administrativa correspondiente, o en su caso conforme lo dispongan las Leyes Federales; en la orden del día se incluirá el Calendario Anual de Sesiones Ordinarias, las funciones del Consejo se ajustarán a las funciones determinadas



en el artículo 21, de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano vigente.

ARTÍCULO 57.- La Dirección presentará ante el Consejo, para su revisión y dictaminación, los proyectos que presenten las siguientes características:

- I. Proyectos habitacionales de más de 10 viviendas, ya sea en su modalidad de fraccionamiento, condominio horizontal, vertical o de lotes condominales.
- II. Divisiones, con o sin apertura de calle, cuya superficie del polígono original sea mayor a 5,000 M2.
- III. Fusiones, cuya superficie del polígono resultante sea mayor a 5,000 M2.
- IV. Conjuntos Urbanos.
- V. Proyectos con Usos Mixtos del Suelo, o de cualquier Uso diferente al habitacional, cuya superficie del predio sea mayor a 5,000 M2.

ARTÍCULO 58.- Los Usos o Destinos del Suelo que no estén señalados de manera específica en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo que forma parte de la Carta urbana del PMDUS o de los que de este se deriven, podrán ser analizados en el Consejo, quien dictaminará sobre su compatibilidad o improcedencia. Si el Consejo lo juzga conveniente se podrá solicitar la Opinión Técnica de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado.

ARTÍCULO 59.- El Consejo, para emitir los acuerdos o tomar las decisiones de los asuntos que le competen, podrá recabar o requerir al solicitante los datos, informes, documentos, peritajes y todos aquellos elementos de juicio que sean necesarios para garantizar que el acuerdo o decisión está dado de conformidad con lo que dispone la Ley, este Reglamento, y demás Leyes y Reglamentos que tengan relación con el PMDUS.

ARTÍCULO 60.- El Consejo podrá sancionar o dictaminar un proyecto en términos de: Aprobado, aprobado-condicionado, pendiente e improcedente.

CAPÍTULO VIII

DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LA LICENCIA DE USO DEL SUELO



ARTÍCULO 61.- La Constancia de Zonificación es el documento que expide la Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN, mediante la cual se informa y orienta al solicitante sobre el Uso o Destino del Suelo permitido en el predio de su interés, así como las Normas y Lineamientos a los que deberá sujetarse el proyecto, en cuanto a densidad de población, coeficientes de intensidad de uso del suelo y otros, sujetándose en todo momento al PMDUS y lo que señale el POETH y los criterios que de éstos se deriven.

Los requisitos para obtener la Constancia de Zonificación son:

- a) Solicitud oficial; indicando nombre, dirección para recibir y oír todo tipo de notificaciones, teléfono y correo electrónico; manifestación del uso que se pretende dar al predio;
- b) Plano Catastral Certificado vigente en zonas catastradas o plano topográfico georreferenciado en zonas no catastradas; este documento tiene una vigencia de 365 días a partir de la fecha de su expedición;
- c) Croquis de localización, y
- d) Información del uso actual, en su caso.

ARTÍCULO 62.- De acuerdo a lo que establece el artículo 128, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, la Constancia de Zonificación se otorgará sin costo alguno. La Constancia de Zonificación no tendrá validez como autorización.

ARTÍCULO 63.- La Dirección expedirá la constancia de zonificación, previa solicitud oficial del interesado, en la cual se mencionará la ubicación del predio, construcción o instalación, los usos y destinos que estén autorizados por la Ley y este Reglamento y los asignados a la zona donde se ubican, las normas técnicas de regulación urbana a que deberán de sujetarse, expresando en su caso, la necesidad de obtener la Licencia de Uso del Suelo.

ARTÍCULO 64.- La constancia de zonificación tendrá vigencia en tanto no se modifique el instrumento de planeación que le dio soporte. Su vigencia mínima es de 365 días.



ARTÍCULO 65.- La Licencia de Uso del Suelo es requisito obligatorio previo a la autorización de fusión, división, fraccionamiento, condominio en cualquiera de sus modalidades o conjunto urbano, así como para la Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 66.- La Licencia de Uso del Suelo para divisiones, fusiones o ambas modalidades, sobre predios baldíos o en breña, deberá contener la normatividad urbana que aplique para la zona en que se ubica el predio, en términos de Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo, densidad de población y usos predominantes de acuerdo a la Matriz de Compatibilidad.

ARTÍCULO 67.- Si el PMDUS no especifica el frente mínimo de los predios, como lo establece la Ley y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, deberán observarse las disposiciones del artículo 177, fracción II, de la Ley, y del artículo 29, fracción II, del Reglamento del Título Séptimo de la Ley.

ARTÍCULO 68.- Los proyectos de división, fusión o la mezcla de ambos, en donde existan construcciones, deberán proporcionar la información del uso actual de las construcciones y presentar los planos arquitectónicos correspondientes.

La Licencia de Uso del Suelo observará las disposiciones normativas en materia de Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo, sobre densidad de población si fuera el caso y la solución y dosificación de cajones de estacionamiento; la dictaminación y resolución para otorgar la Licencia de Uso del Suelo se fundamentará sobre la normatividad urbana citada y lo que establezca el POETH respecto a los criterios de los asentamientos humanos e infraestructura determinadas en las UGA's correspondientes.

ARTÍCULO 69.- La superficie mínima de los predios de acuerdo a la tipología que les corresponda, queda establecida en el PMDUS; de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable y el Reglamento del Título Séptimo, la superficie mínima será de 90 M2, y el frente mínimo de 6 metros; sólo en los casos de Regularización previstos en la Ley y su Reglamento dichas dimensiones podrán ser menores.

ARTÍCULO 70.- De acuerdo a lo que establece la fracción f), del artículo 24, del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano



Sustentable, quedan exentos de Licencia de Uso del Suelo aquellos proyectos con un local comercial de menos de 60 M2 construidos, siempre y cuando incorporen criterios ambientales y se apeguen a la siguiente clasificación y condiciones:

Abarrotes, acuarios, aplicación y venta de impermeabilizantes, artesanías, bazares, boutiques, carnicerías, estéticas, expendio de productos perecederos, farmacias, ferreterías, herrerías, lavanderías, maderería, marisquería, Paleterías, panadería, paqueterías, pastelería, peletería, peluquerías, persianas, pinturas y solventes, rosticerías, sastrerías, talleres de reparación, tintorerías, tlapalerías, tortillerías, vidriería, vinatería, y en general giros que no generen contaminación del suelo, aire y agua, ni alta afluencia vehicular, incorporen tecnologías alternativas para aprovechamiento de agua, energía, tratamiento de aguas residuales, mejoramiento de la imagen urbana y que se encuentren dentro de los usos de suelo H2 y H3 establecidos en el PMDUS, debiéndose obtener de la Dirección la exención correspondiente para el trámite de su licencia de construcción y/o funcionamiento.

ARTÍCULO 71.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 129, fracción III, de la Ley, la vivienda unifamiliar no requiere Licencia de Uso del Suelo cuando se encuentre fuera de fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, siempre y cuando el proyecto no sea mayor a 60 M2 y sea compatible con los criterios establecidos en el POETH o incorpore criterios de sustentabilidad ambiental, debiendo notificar por escrito la justificación correspondiente para expedirle la exención.

Dentro de fraccionamientos y condominios no se requerirá de Licencia de Uso del Suelo individual siempre y cuando ya se hayan dictaminado las viviendas tipo en el proyecto original conforme a la normatividad establecida en el PMDUS y.

En los proyectos de Lotes en Condominio o Fraccionamientos, sí se requerirá la Licencia de Uso del Suelo individual para vivienda unifamiliar. Esta modalidad será inscrita dentro de las condicionantes de la Licencia de Uso del Suelo otorgado al proyecto original.

ARTÍCULO 72.- Cuando se expide una Licencia de Uso del Suelo para Fraccionamiento o lotes en condominio, en el que no se incluye el proyecto



arquitectónico de la vivienda tipo o tipos, la vivienda en lo individual requerirá de Licencia de Uso del Suelo.

ARTÍCULO 73.- Los giros comerciales adscritos al Sistema de Apertura Rápida de Empresas (SARE), con una superficie máxima de 200 M2, quedan igualmente exentos del trámite de la Licencia de Uso del Suelo, previo acuerdo o convenio que se celebre con el Ayuntamiento y los proyectos incorporen criterios ambientales y tecnologías alternativas.

ARTÍCULO 74.- La Licencia de Uso del Suelo se expedirá una vez que se determine procedente el Proyecto propuesto; la Dirección emitirá por escrito, previo análisis y pago de derechos respectivo, la Licencia de Uso del Suelo, la que incluirá las condicionantes que requiera el Proyecto por su magnitud, estructura, imagen o impacto urbano o social. Los requisitos para obtener la Licencia de Uso del Suelo son:

- a) Solicitud oficial manifestando el tipo de proyecto, superficie, clave o claves catastrales; indicando nombre, dirección para recibir y oír todo tipo de notificaciones, teléfono y correo electrónico.
- b) Copia simple de la identificación oficial del propietario o copropietarios y original para cotejo, y en su caso, del gestor o apoderado legal con carta poder simple y la firma de dos testigos con copia de identificación oficial;
- c) Constancia Notarial del Poder otorgado al gestor o copropietario y/o carta poder simple con copia de identificación de testigos;
- d) Acreditación de la propiedad o posesión, ya sea Escritura Pública, Título de Propiedad expedido por el Registro Agrario Nacional, debidamente inscritos en el Instituto de Servicios Registrales y Catastrales del Estado de Morelos; en su caso, constancia de posesión. En copia simple y original para cotejo.
- e) Plano catastral vigente para zonas catastradas, este documento tiene una vigencia de 365 días a partir de la fecha de su expedición, ó plano topográfico georreferenciado del predio en zonas no catastradas.
- f) Si el plano catastral se encuentra vigente, pero fue expedido el año anterior al que se realiza el trámite será requisito presentar copia del pago del impuesto predial y servicios municipales o en su caso deberá dar de alta su predio en la Dirección de Impuesto Predial y Catastro Municipal.



g) Si el plano catastral se encuentra vigente y fue expedido el mismo año del trámite, no será requisito presentar el recibo de pago del impuesto predial y servicios municipales, ya que dichos pagos son requisito para el trámite del plano catastral certificado.

h) Dos copias de anteproyecto o proyecto ejecutivo con croquis de localización; con planos de conjunto, arquitectónicos, cortes y fachadas, a escala y debidamente acotados y firmados por el propietario o copropietarios, o apoderado legal.

i) Copia del pago de derechos conforme a la Ley de Ingresos Vigente del municipio.

ARTÍCULO 75.- De acuerdo a lo que establece el artículo 130, de la Ley, la Licencia de Uso del Suelo estará vigente en tanto no se modifique el marco normativo que lo sustentó, pero en ningún caso esta vigencia será menor de dos años.

CAPÍTULO IX DE LA NORMATIVIDAD URBANA

ARTÍCULO 76.- De la regulación de los Usos y Destinos del Suelo:

La Carta Urbana y la memoria técnica del PMDUS, se integra por los siguientes componentes: el “plano del Área de Ámbito Territorial de Aplicación del Municipio y los planos de cada una de los principales centros de población del municipio” que contienen la Zonificación Secundaria con los Usos, Destinos y Reservas del Suelo, la Matriz de Compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo, junto con las Normas Complementarias y la descripción del contenido del Programa.

Los Usos y Destinos del Suelo se expresan en términos de Permitido (P) o Prohibido (X). La “Carta Urbana”, como parte del PMDUS y el POETH y su Modelo de Ordenamiento, son los instrumentos que permiten a la autoridad municipal ejercer sus atribuciones para regular el Uso del Suelo en su territorio, a través de la Licencia de Uso del Suelo.

ARTÍCULO 77.- La regulación de los Usos y Destinos del Suelo no se restringe sólo a la Compatibilidad, la densidad de población (en el caso de los usos



habitacionales) y los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo, y Coeficiente de Absorción. La regulación del Uso del Suelo comprende también:

- a) La factibilidad de dotación de agua potable con el propósito de garantizar en calidad y cantidad el abastecimiento que demande la población de proyecto;
- b) La inscripción del predio en la Dirección de Impuesto Predial y Catastro; el plano catastral certificado representa oficialmente al predio en forma y superficie, y es determinante para la autorización de los proyectos;
- c) La regularización de divisiones o fusión de predios; en su caso, de fraccionamientos;
- d) Dosificación de cajones de estacionamiento; solución de circulación interior de vehículos y solución de disposición de cajones de estacionamiento;
- e) Altura de las edificaciones;
- f) Regulación de otras dependencias o entidades municipales, estatales o federales;
- g) El régimen de tenencia de la tierra es factor determinante para determinado tipo de proyectos, cuando queda implícita la transmisión de la propiedad, el régimen en propiedad privada es obligado, y
- h) Lo que establezcan los criterios y estrategias determinadas en las UGA´s con usos compatibles de asentamientos humanos e infraestructura del POETH.

ARTÍCULO 78.- De los Coeficientes sobre Intensidad de Uso del Suelo:

- I. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) define el porcentaje construible en planta baja de la superficie total de un predio. Este coeficiente podrá variar de acuerdo a lo establecido en la Zonificación Secundaria del PMDUS.
- II. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se refiere a la proporción de la superficie total construida o por construir respecto de la superficie total del predio; excepcionalmente se aplicará un coeficiente mayor en los casos de Usos o Destinos relacionados con actividades económicas generadoras de empleo.

ARTÍCULO 79.- Del Coeficiente de Absorción (CAS): el artículo 23, fracción III, Inciso c, del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, establece que este coeficiente es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas



verdes que permitan la absorción del agua al subsuelo; corresponderá como mínimo el 30 % para densidades bajas (H0.5, H1 y H1.5) y el 25% para media (H2, H3 y H4) y alta densidad (H5 y H6), el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes que permitan la absorción del agua al subsuelo.

ARTÍCULO 80.- De la norma sobre Densidad Poblacional (número de viviendas por hectárea), aplicable para los Usos del Suelo Habitacionales.

Con el propósito de homologar la definición y aplicación de la norma que regula los Usos del Suelo Habitacionales, se considera aplicable la tipología establecida en el Reglamento de la Ley en materia de Ordenamiento Territorial.

Para facilitar la aplicación de la norma sobre usos habitacionales, se establece el término de densidad poblacional en “número de viviendas por hectárea”.

Antes de la autorización de cualquier densidad de población, ya sea en áreas urbanas existentes o en áreas urbanizables, se deberá analizar la “Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” contenida en la Carta Urbana del PMDUS o los que de éste se deriven.

ARTÍCULO 81.- Los Usos del Suelo, en su proceso regulatorio, quedan sujetos a un intenso proceso de validación por diversas instancias de gobierno, y culminan con el otorgamiento de licencia de construcción y oficio de ocupación como fase última para la plena operación del proyecto, salvo para aquellos usos que requieren de una licencia de funcionamiento.

ARTÍCULO 82.- Una vez obtenida la Licencia de Uso del Suelo, Los proyectos sobre División, Fusión, Fraccionamiento, Condominio y Conjunto Urbano y sus modificaciones, observarán los requisitos y procedimientos establecidos en el Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos; en su caso, podrá aplicarse supletoriamente el Reglamento del Título Séptimo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable.

ARTÍCULO 83.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 4, del Reglamento de la Ley en materia de Ordenamiento Territorial, una vez obtenida la Licencia de Uso



del Suelo, aquellos proyectos que se apeguen a la clasificación señalada en el Artículo 6 deberán tramitar el Dictamen de Impacto Urbano de acuerdo a los Términos de Referencia que establezca la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda Sustentable del Gobierno del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 84.- La nomenclatura de la Zonificación Secundaria se define para regular los usos y destinos del suelo, y dentro de cada tipología podrán coexistir usos o destinos autorizados con anterioridad que no cumplan con la normatividad; en estos casos subsistirán los derechos adquiridos y no serán clasificados como Usos Prohibidos sino como Usos con Derechos Adquiridos. En estos casos, si subsiste el uso original sólo se autorizarán remodelaciones o mejoramiento de la estructura; no se autorizarán ampliaciones salvo que se cumpla con la norma sobre Coeficientes sobre Intensidad de Uso del suelo.

El cambio de Uso del Suelo se sujetará a la normatividad del PMDUS y el POETH que aplique para la zona en que se localice el predio.

CAPÍTULO X DE LAS CONDICIONANTES

ARTÍCULO 85.- En la Licencia de Uso del Suelo se establecerán las condicionantes o requisitos particulares que tendrán que cumplirse al autorizar el uso o destino correspondiente.

ARTÍCULO 86.- La Licencia de Uso del Suelo establece requisitos posteriores que habrá que cumplimentar con el propósito de que al otorgar la Licencia de Construcción y expedir el Oficio de Ocupación, la Dirección garantice que se hayan cumplido con todas las disposiciones federales, estatales o municipales inherentes al proceso de construcción y sus impactos sociales, económicos o ambientales.

ARTÍCULO 87.- Los requisitos que se denominen como Condicionantes en la Licencia de Uso del Suelo serán aquellos que no obedecen al ámbito de competencia de la Dirección, y podrán ser competencia de los Gobiernos Federal, Estatal u otras instancias Municipales.



ARTÍCULO 88.- Dentro del ámbito federal son Condicionantes del Uso del Suelo, el dictamen de impacto ambiental del proyecto, el cambio de uso del suelo, las descargas de desechos líquidos a los cuerpos de agua, los alineamientos federales sobre barrancas, cuerpos de agua, carreteras, derechos de vía del FFCC y derechos de vía de alta tensión, competencia de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Comisión Nacional del Agua, la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la Comisión Federal de Electricidad, respectivamente.

El trámite de alineamiento federal no requiere de la Licencia de Uso del Suelo, por lo que puede tramitarse antes de iniciar el trámite municipal.

ARTÍCULO 89.- El Dictamen de Manifestación de Impacto Ambiental a nivel municipal está regulado por la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento en materia de Impacto Ambiental a través de la SEMARNAT por estar la superficie del municipio en dos áreas naturales protegidas de competencia federal, y por tanto es la Dependencia Federal la que dictamina, autoriza o exime la presentación del estudio de impacto ambiental. Este procedimiento constituye una condicionante dentro de la Licencia de Uso del Suelo.

ARTICULO 90.- Con respecto al Cambio de Uso de Suelo, si se pretenden realizar construcciones con fines habitacionales dentro de zonas forestales y eso implica una remoción total o parcial de la vegetación forestal, deberá solicitarse el cambio de uso de suelo ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, debiéndose cumplir con lo que establece la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable y su Reglamento en lo relacionado al cambio de uso de suelo y lo que disponga la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

ARTICULO 91.- Para llevar a cabo la regularización del uso del suelo de aquellos asentamientos humanos que están fuera del programa de Desarrollo Urbano considerados irregulares, deberán seguir el procedimiento establecido en el artículo 57 del Reglamento en materia de Ordenamiento Territorial de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.



ARTÍCULO 92.- Dentro del ámbito estatal son condicionantes del Uso del Suelo los alineamientos sobre carreteras estatales, a cargo de la Secretaría de Obras Públicas del Gobierno del Estado; el Dictamen de Impacto Urbano a cargo de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Estado conforme a lo establecido en el artículo 6º, del Reglamento de Ordenamiento territorial de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos.

ARTÍCULO 93.- Dentro del ámbito municipal se reconocen como Condicionantes de Uso del Suelo, las Factibilidades de Agua Potable y de conexión al drenaje municipal a cargo del Sistema de Agua Potable y Alcantarillado o área responsable, así como la validación de sistemas y plantas de tratamiento de residuos líquidos; el Dictamen favorable de Protección Civil a cargo de la Coordinación Municipal de Protección Civil.

ARTÍCULO 94.- La Factibilidad de Dotación de Agua Potable será condicionante municipal en los siguientes casos:

- a) Cuando el proyecto persigue la obtención de la licencia de construcción, ya sea para obra nueva, ampliación o regularización;
- b) Cuando el trámite final será la obtención de una licencia de funcionamiento para giro comercial, de servicios o de tipo industrial, y
- c) Cuando se manifieste por escrito la intención de no realizar construcción alguna y los proyectos de fusión o división de predios no requerirán de la factibilidad de dotación de agua potable.

ARTÍCULO 95.- La conexión al drenaje municipal, la construcción de una planta de tratamiento, será condicionante municipal en los siguientes casos:

- a) Cuando el proyecto persigue la obtención de la licencia de construcción, ya sea para obra nueva, ampliación o regularización, y
- b) Cuando se manifieste por escrito la intención de no realizar construcción alguna, los proyectos de fusión o división de predios no requerirán de la factibilidad de conexión al drenaje municipal.



ARTÍCULO 96.- El Dictamen de Impacto Vial está regulado por el Municipio es un trámite que compete a la Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN. Este procedimiento no constituye una condicionante dentro de la Licencia de Uso del Suelo siempre y cuando ya se cuente con el dictamen respectivo.

ARTÍCULO 97.- La Dirección, de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Obras Públicas y Construcción, determinará las condiciones y características de los accesos y salidas para vehículos automotores, en los predios, requiriendo, en su caso, el Dictamen de Impacto Vial que expide la Dirección de Planeación del Territorio y COPLADEMUN.

En virtud de tratarse de un trámite que corresponde al H. Ayuntamiento emitido por la Dirección, en la Licencia de Uso del Suelo se anotará como condicionante municipal la resolución de la Dependencia en materia de impacto vial, quien se pronunciará sobre la conveniencia de realizar o no un Estudio de Impacto Vial, dependiendo de las características del proyecto que se presente y su impacto en el entorno, que no podrá ser menor de 500 metros a partir de los límites del predio.

Artículo 98.- Los requisitos posteriores a la Licencia de Uso del Suelo que sean competencia de la Dirección, serán anotados como observaciones y no como condicionantes, ya que se encuentran regulados por otras disposiciones reglamentarias municipales, tales como el Reglamento de Obras Públicas y Construcción, el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente, que regula la Constancia de No Afectación Arbórea y la opinión técnica de congruencia en materia de Ordenamiento Ecológico Territorial y Urbano del Proyecto que se determinara en el contexto de la Licencia de Uso de Suelo. En todo caso, podrán señalarse el reglamento y los Artículos que competan a la naturaleza del uso autorizado.

ARTÍCULO 99.- Al anotar las Condicionantes, ya sean federales, estatales o municipales, la Licencia de Uso del Suelo deberá señalar la oportunidad de su cumplimiento, ya sea que el paso subsecuente sea la autorización de fusión, división, fraccionamiento, condominio o conjunto urbano, trámite de licencia de construcción u oficio de ocupación.



ARTÍCULO 100.- La verificación del cumplimiento de las Condicionantes y observaciones corresponderá a la Unidad Administrativa competente; Si existiese la Ventanilla Única sólo recibirá la documentación que acredite la solventación de la condicionante y la entregará a la Unidad Administrativa competente, que resolverá lo conducentes.

CAPÍTULO XI DE LA DOSIFICACIÓN Y SOLUCIÓN DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO

ARTÍCULO 101.- La dosificación de cajones de estacionamiento se apegará a las normas establecidas en el Reglamento de Obras Publicas y Construcción.

ARTÍCULO 102.- El proyecto deberá prever que las maniobras para la salida de vehículos se realicen dentro del predio y no sobre la vía pública.

ARTÍCULO 103.- Cuando se proponga la dosificación de cajones de estacionamiento en un predio diferente (predio sirviente) al del proyecto a autorizarse (predio servido), deberán observarse los siguientes lineamientos:

- a) La distancia máxima permitida entre el predio servido y el predio sirviente será de 300 metros, aunque se manifieste el servicio de valet parking;
- b) El servicio de estacionamiento del predio sirviente incluirá cajones de estacionamiento para motocicletas.

ARTÍCULO 104.- La Dirección integrará un padrón de prestadores del servicio de estacionamiento (predios sirvientes), en donde se llevará el registro de los convenios que se celebren, verificando la capacidad de cajones. En caso de saturación del servicio por el número de convenios o la prestación del servicio mismo, la Dirección podrá rechazar el convenio que se le presente.

ARTÍCULO 105.- El predio sirviente deberá contar con todos las licencias, permisos y autorizaciones que se le requieran para funcionar como estacionamiento, además de los propios del servicio adicional que preste.

CAPÍTULO XII DE LA CARTA URBANA



ARTÍCULO 106.- La Carta Urbana, que forma parte del PMDUS o de los que de este se derivan, deberá contener como mínimo la siguiente información:

I. La Zonificación Secundaria, señalando como mínimo los Usos y Destinos del Suelo, las áreas aptas para el desarrollo urbano, las áreas de conservación no urbanizables, propuestas viales y equipamiento urbano.

II. Las Normas Complementarias.

III. En términos enunciativos y no limitativos la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, deberá contener al menos la siguiente clasificación:

1. Habitacional

Unifamiliar

Plurifamiliar

2. Administración

2.1 Administración pública

Oficinas de gobierno

Representaciones oficiales y consulados extranjeros

Tribunales o Juzgados

2.2 Administración privada

Sucursales bancarias y casas de cambio

Oficinas privadas y consultorios

Oficinas privadas

3. Abasto

3.1 Almacenamiento y abasto

Central de abasto y bodegas de productos perecederos

Bodegas de acopio y transferencia de productos no perecederos

Bodega de semillas, huevo, lácteos o abarrotes

Gasolineras

Rastro frigorífico u obrador

Silos y tolvas

4. Comercio

4.1 Tiendas de productos básicos y especialidades

Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada sin comedor, panaderías

Venta de granos, semillas, forrajes, chiles, molinos de nixtamal

Venta de artículos en general



- Farmacias, boticas, droguerías
- 4.2 Tiendas de autoservicio
 - Tiendas de autoservicio
- 4.3 Tiendas de departamentos
 - Tienda de departamentos
- 4.4 Centros comerciales
 - Centro comercial
 - Mercados y tianguis
- 4.5 Venta de materiales de construcción y vehículos
 - Materiales de construcción, material eléctrico, muebles sanitarios, madererías, vidrierías, metales, venta de pinturas
 - Distribuidores y venta de vehículos y/o maquinaria
 - Venta de refacciones, llantas y accesorios y refacciones de vehículos, sin taller de reparación
 - Deshuesaderos
 - Renta de vehículos y maquinaria
 - Taller de reparación de vehículos, lavado y lubricación, alineación y balanceo, vulcanizadoras
 - Taller de reparación de maquinaria, lavadoras y refrigeradores, bicicletas
 - Lavado de autos, servicio de lubricación
- 4.6 Tiendas de servicios
 - Baños públicos, sanitarios públicos, gimnasios, saunas, spa, saunas, masajes
 - Salas de belleza, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, laboratorios fotográficos, estudios fotográficos
 - Reparación de artículos en general
 - Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios
 - Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas, paquetería
- 4.7 Alimentos y bebidas
 - Cafeterías, fondas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas
 - Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas
 - Centros nocturnos, discotecas
 - Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, video bares, vinaterías
- 5. Salud
 - 5.1 Hospitales
 - Hospital de urgencias, hospital general, centro médico



- Hospital de especialidades
- 5.2 Centros de Salud
 - Centro de Salud, Clínica de Urgencias, clínica en general
 - Laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías, consultorios
- 6. Asistencia
 - 6.1 Asistencia Social
 - Centro de Tratamiento de enfermedades crónicas
 - Centro de integración juvenil y familiar, dispensarios, asilo de ancianos, casa de asistencia, casa de cuna
 - 6.2 Asistencia animal
 - Veterinaria, clínica, tienda de venta de animales y artículos asociados
 - Centros antirrábicos, de cuarentena u hospitales veterinarios
- 7. Educación
 - 7.1 Educación Elemental
 - Guarderías, jardines de niños, Centro de Desarrollo Infantil, escuela para niños atípicos
 - Escuela primaria
 - Academias de danza, de belleza, contabilidad, computación, idiomas
 - 7.2 Educación Media y Media Superior
 - Secundaria general o secundaria técnica
 - Preparatoria, instituto técnico, centro de capacitación, CBTa
 - 7.3 Educación Superior
 - Politécnicos, tecnológicos, universidades
 - 7.4 Instituciones científicas
 - Centro de estudios de posgrado
 - Centro y laboratorio de investigación
- 8. Cultura
 - 8.1 Exhibiciones
 - Jardín botánico, zoológico, acuario, planetario, observatorio, estación meteorológica
 - Galería de arte, museo, centro de exposición temporal a cubierto o al aire libre
 - 8.2 Centros de Información
 - Archivo, centro procesador de información, café internet
 - Biblioteca, hemeroteca, videoteca
- 9. Religión



- 9.1 Instituciones religiosas
 - Templos o lugares para el culto
 - Instalaciones religiosas, seminarios, conventos
- 10. Entretenimiento
 - 10.1 Entretenimiento
 - Auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, cinetecas
 - Centro de Convenciones
 - Teatro al aire libre, ferias, circos temporales
 - Auto cinemas
- 11. Recreación y deportes
 - 11.1 Recreación social
 - Centros comunitarios, salón para fiestas infantiles
 - Centros culturales
 - Club de Golf
 - centro campestre sin viviendas
 - Club campestre con viviendas
 - Club social, salón para banquetes y baile
 - 11.2 Deportes y recreación
 - Parques para remolques, zona de campismo, cabañas para ecoturismo
 - Lienzo charro, instalaciones para la equitación
 - Canchas deportivas a cubierto
 - Centro deportivo
 - Estadio deportivo, hipódromo, arenas taurinas, velódromos, campo de tiro
 - Albercas, canchas y pistas deportivas al aire libre
 - Juegos electrónicos
 - Boliche, billar, pista para patinaje, juegos de mesa
 - Senderos, miradores, paseo ribereño
- 12. Alojamiento
 - 12.1 Alojamiento
 - Hotel, motel, albergue, casa de huéspedes
- 13. Servicios urbanos
 - 13.1 Seguridad pública
 - Caseta de vigilancia
 - Central o estación de policía, encierro de vehículos de seguridad pública
 - 13.2 Bomberos, reclusorios, emergencias



- Estación de bomberos
- Reclusorio preventivo para sentenciados, reformatorio
- Puesto de Socorro, central de ambulancias
- 13.3 Servicios funerarios
- Cementerio
- Cementerio con mausoleo
- Agencia funeraria de inhumación
- Agencia funeraria con crematorio
- 14. Transporte
- 14.1 Transporte terrestre
- Terminal de autotransporte urbano
- Terminal de autotransporte foráneo
- Terminal de carga
- Estacionamiento público, sitio de taxis
- Encierro y mantenimiento de vehículos
- 14.2 Transporte aéreo
- Terminal aérea
- Helipuerto
- 15. Comunicaciones
- 15.1 Comunicaciones
- Agencia de correos, telégrafos, teléfonos
- Central de correos y telégrafos
- Central telefónica con servicio al público
- Central telefónica sin servicio al público
- Estación de radio o televisión con auditorio
- Estación de radio o televisión sin auditorio
- Estudios cinematográficos
- 16. Industria
- 16.1 Pesada, mediana, ligera
- Extractiva, manufactura, ensamble
- Alimenticia, textil, del calzado, manufactura, ensamble gráfico
- 17. Infraestructura
- 17.1 Servicios e instalaciones de infraestructura
- Antenas, mástiles o torres de más de 15 metros de altura
- Diques, pozos, represas, canales de riego, presa
- Estaciones o subestaciones eléctricas



- Estaciones de bombeo, planta de tratamiento, cárcamo
- Tanque de almacenamiento y depósitos de agua
- Estación de transferencia de basura
- Planta de selección de basura, fertilizantes orgánicos, relleno sanitario
- Incinerador de basura
- Espacios de Almacenamiento y Resguardo vehicular
- 17.2 Espacios abiertos
- Plaza, explanada, jardines, parques
- 18. Agrícola y forestal
- 18.1 Agropecuario
- Instalaciones para el cultivo piscícola
- Instalaciones para Hortalizas, huertos, flores, plantas, viveros, invernaderos
- Ollas de agua

ARTÍCULO 107.- Para la interpretación de los límites de las zonas demarcadas en la Zonificación Secundaria, se seguirán las siguientes reglas:

- a) En las carreteras, calles, brechas o veredas, deberá tomarse a partir del eje de estas vías y en las determinaciones que establezcan los decretos expropiatorios o señalamientos de las autoridades competentes conforme al marco legal correspondiente;
- b) El eje de las manzanas;
- c) Las líneas ferroviarias en desuso deberán interpretarse siguiendo el eje de la vía troncal;
- d) Los ríos, arroyos, canales, lagos y otros cuerpos de agua representados en los planos, deberán ser interpretados siguiendo el eje de los cauces o vasos, de acuerdo con la Ley Federal de Aguas Nacionales y su reglamento conforme a lo que dicte en este sentido la CONAGUA como límite de zona federal;
- e) Los límites de un lote o predio.

En situaciones no comprendidas en los incisos anteriores, la Dirección interpretará los límites de la zona sin modificarlos, apoyándose de la dependencia municipal, estatal o federal que corresponda el asunto.



ARTÍCULO 108.- Cuando la Zonificación Secundaria indique dos o más usos para un solo predio, el propietario podrá optar entre:

- a) Asimilar a la zonificación de la fracción mayor la de la fracción menor si ésta no sobrepasa de 1,500 metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública; o
- b) Asimilar a la zonificación de la fracción mayor la de una franja que no exceda de quince metros de ancho y sea colindante de la fracción mayor; o
- c) Mantener toda la fracción menor sometida a la zonificación que le corresponde.

ARTÍCULO 109.- Cuando la demarcación de zonas secundarias coincida con la mitad o eje de una calle con anchura de hasta 20.00 metros, la Dirección determinará el uso o destino que podrá asignarse a los predios o inmuebles con frente a las mismas, a solicitud del propietario, siempre que:

- a) La profundidad del uso del predio o inmueble no sobrepase en tres veces al frente que da a la calle o avenida que demarque las zonas;
- b) La calle o avenida que demarque las zonas se encuentre reconocida como vía pública en los planos oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía, y
- c) Obtenga la Licencia de Uso del Suelo.

La asimilación de uso a que se refiere este artículo no será aplicable para los casos en que el predio motivo de la solicitud tenga frente o esté localizado dentro de zonas delimitadas por declaratorias específicas, ni en aquellos que se localicen en zonas secundarias clasificadas como áreas verdes o de espacios abiertos o de equipamiento deportivo, o que tengan barreras físicas o camellones de más de 6.00 metros, o se encuentren dentro del Área de Conservación Ecológica.

CAPÍTULO XIII DE LOS USOS Y DESTINOS

ARTÍCULO 110.- Los desarrolladores de habitación plurifamiliar, ya sea como fraccionamiento, condominio horizontal o vertical o conjunto urbano deberán donar al Ayuntamiento el equivalente al diez por ciento de la superficie vendible, porción



que deberá tener frente a la vía pública y que podrá destinarse a algún fin de uso público o no, según las características de la zona y las disposiciones del PMDUS y los que de este se deriven.

ARTÍCULO 111.- El área de donación queda sujeta a las disposiciones de los Artículos 149, 150, 151 y 152, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable en cuanto al pago pecuniario o pago en especie, siempre de acuerdo al avalúo comercial.

El avalúo comercial no deberá resultar menor al valor catastral.

ARTÍCULO 112.- Un predio y sus construcciones podrán ser dedicados a varios usos de los asignados en el PMDUS o los que de este se deriven, atendiendo a la zona en que se ubica. Cuando se soliciten usos mixtos y uno o varios de ellos exija la Licencia de Uso del Suelo, ésta se otorgará incluyendo aquellos usos que no la requieran.

ARTÍCULO 113.- Para las políticas urbanas relacionada con la redensificación en vivienda del PMDUS, señaladas en el art. 6 fracción II, del Reglamento en Materia de Ordenamiento Territorial de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable, se sujetará a lo dispuesto por dicho artículo, siendo el municipio quien integre la información para presentarla ante la Dependencia correspondiente para la resolución en materia de impacto urbano.

CAPÍTULO XIV INSPECCIÓN, SANCIONES Y RECURSOS

ARTÍCULO 114.- La Dirección y el área de inspecciones podrá inspeccionar en cualquier tiempo, mediante orden escrita, los predios, construcciones y las obras en proceso a fin de verificar la observancia de las disposiciones de la Ley, de este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 115.- De acuerdo a lo que establece el artículo 155, del Reglamento de Gobierno y Administración Pública Municipal de Huitzilac, la Dirección se auxiliará de la Coordinación de Inspección, Sanciones y Procedimientos Administrativos para comprobar el cumplimiento de los permisos, licencias,



autorizaciones y órdenes dadas por las autoridades competentes de la propia Dirección, de otras direcciones y dependencias estatales o federales.

ARTÍCULO 116.- El personal que comisione la Dirección o la Dirección de Obras Públicas para los efectos del artículo anterior deberá estar previsto de documentos que lo identifiquen en su carácter oficial y de ordenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisará el objeto de las visitas, la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden.

Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores responsables de obras y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate, y proporcionar la información que les sea requerida.

Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente, en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente Reglamento, con mención de los hechos, actos u omisiones en que consista la violación.

El acta correspondiente deberá ser suscrita por las personas que hubieren intervenido en la práctica de la diligencia de inspección, y en su ausencia o negativa, por dos testigos propuestos por el inspector que practique la diligencia.

ARTÍCULO 117.- Cuando como resultado de la visita de inspección, se compruebe la existencia de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, la Dirección notificará a los infractores las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de 24 horas a 30 días, según la urgencia o gravedad del caso, para que sean corregidas y manifiesten lo que a su derecho convenga, en su caso.

ARTÍCULO 118.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una construcción no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables, la Dirección, previo dictamen, remitirá a la Sindicatura Municipal el expediente para que esta ejecute a costa del propietario o poseedor las obras, reparaciones o demoliciones que el mismo



hubiere ordenado así como para suspender, clausurar y tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública.

Si el propietario o poseedor del predio o construcción en los que la Dirección haya ejecutado obras o trabajos, conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, la Tesorería efectuará su cobro mediante el procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 119.- La Dirección podrá solicitar por conducto de la Sindicatura Municipal la clausura en forma total o parcial de los predios y construcciones ya erigidas en los siguientes casos:

- I. Cuando los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la Licencia de Uso del Suelo, en su caso;
- II. Cuando los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso o destino diferente al autorizado;
- III. Cuando los propietarios o poseedores de los predios no observen las normas de planificación urbana señaladas en el PMDUS, y
- IV. Cuando se obstaculice o se impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección.

ARTÍCULO 120.- La Dirección podrá solicitar a la Sindicatura Municipal la suspensión o clausura parcial o total en proceso de construcción cuando:

- I. Se construya sin la Licencia de Uso del Suelo correspondiente, o ésta haya sido revocada;
- II. No se respeten las normas de planificación urbana establecidas en el PMDUS;
- III. Se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección reglamentaria del personal comisionado por la Secretaría, y
- IV. No obstante, el estado de clausura, la Dirección o el particular podrá realizar las obras necesarias que corrijan las irregularidades señaladas en el dictamen respectivo para evitar daños a terceros en su persona o bienes. El estado de clausura o suspensión impuesto parcial o totalmente, no será levantado hasta en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.



ARTÍCULO 121.- El H. Ayuntamiento podrá ordenar a través de la Dirección de Obras Públicas y, en su caso, ejecutar la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones cuando no cumplan con lo previsto por la Ley, el presente Reglamento y las normas técnicas de planificación urbana impuestas en el PMDUS. La demolición deberá realizarse en los volúmenes construidos en que se hayan violado dichas normas; previo análisis, y agotado el procedimiento jurídico-administrativo que se haya instaurado y la resolución se determine en este sentido y asimismo el H. Ayuntamiento lo haga constar en el acta de Cabildo Correspondiente y del orden por escrito.

Si se hubiere construido en áreas que fueron autorizadas para áreas jardineadas, libres de construcción, deberá demolerse y restituir la función al área.

ARTÍCULO 122.- Los propietarios o poseedores, así como los Directores Responsables de Obra, serán responsables por las violaciones a las disposiciones aplicables y les serán impuestas las sanciones de carácter preventivo y pecuniarios correspondientes, previstas por la Ley y por este Reglamento.

ARTÍCULO 123.- Cuando por la inspección administrativa resulten comprobadas infracciones al Reglamento, la Dirección por conducto de la Sindicatura Municipal podrá sancionar pecuniariamente a los responsables. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las irregularidades motivo de la sanción.

Podrán imponerse a los infractores las sanciones de carácter pecuniario y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctoras pertinentes.

ARTÍCULO 124.- La Dirección a través de la Secretaría Municipal podrá imponer multas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos. Las sanciones se fijarán tomando en cuenta la gravedad de la infracción, el valor del predio o construcción y las circunstancias particulares del caso.

ARTÍCULO 125.- En caso de reincidencia en las violaciones a este Reglamento, o de resistencia al cumplimiento de las órdenes de la Dirección por conducto de la



Sindicatura Municipal, se sancionará a los responsables con el pago de otro tanto de la multa que hubiera sido impuesta anteriormente por el mismo concepto.

ARTÍCULO 126.- La Dirección podrá dejar sin efecto la Constancia de Zonificación o la Licencia de Uso del Suelo en su caso, cuando:

- I. Como consecuencia de la aprobación de un nuevo PMDUS los que de éste se deriven, se asignen usos o destinos diferentes, y hubieren transcurrido el tiempo de dos años que marca la Ley.
- II. Los infractores hayan incurrido en faltas u omisiones a la Ley o al Reglamento, por las que se les hayan impuesto sanciones que, en su caso, correspondan;
- III. Se hayan otorgado en contravención al texto expreso de las disposiciones de la Ley o el Reglamento, y
- IV. Se haya dado con base en informaciones o documentos falsos o erróneos.

ARTÍCULO 127.- Para los efectos administrativos, los casos no previstos por este Reglamento o el PMDUS, serán resueltos por la Dirección en coordinación con la Sindicatura Municipal.

ARTÍCULO 128.- Contra las resoluciones dictadas y contra las sanciones dispuestas por la Dirección con motivo de la aplicación de este Reglamento, los afectados podrán interponer los recursos previstos en el Título Octavo de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos, relativo a la denuncia ciudadana, sanciones y recursos administrativos.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Gobierno del Estado de Morelos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las Constancias de Zonificación o Licencias de Uso del Suelo otorgadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, continuarán vigentes conforme a las autorizaciones que las amparan y al tiempo y condiciones que establece la Ley.



ARTÍCULO TERCERO.- Se derogan todas las disposiciones relacionadas con la zonificación, usos y destinos del suelo que se establecen en el Reglamento de Obras Públicas y Construcción publicado el día 28 de noviembre de 2001 en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Estado de Morelos.

ARTICULO CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones municipales que se opongan al contenido del presente Reglamento.

Dado en el Salón Presidentes del municipio de Huitzilac, Morelos, a los diecinueve días del mes de septiembre del dos mil dieciséis.

**C. ANTONIO CRUZ GARCÍA
PRESIDENTE MUNICIPAL
C. JUAN MANUEL GARCÍA GUERRERO
SECRETARIO MUNICIPAL
C. LETICIA GARCÍA SANTAMARÍA
SÍNDICO MUNICIPAL
C. CÉSAR DÁVILA DÍAZ
REGIDOR DE HACIENDA
C. FELIPE ESLAVA CUETO
REGIDOR DE OBRAS PÚBLICAS
ANGÉLICA YAZMIN RAYAS ORTEGA
REGIDOR DE EDUCACIÓN Y ECOLOGÍA
RÚBRICAS.**