



PERIÓDICO OFICIAL

DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE MICHOACÁN DE OCAMPO

Fundado en 1867

Las leyes y demás disposiciones son de observancia obligatoria por el solo hecho de publicarse en este periódico. Registrado como artículo de 2a. clase el 28 de noviembre de 1921.

Director: Lic. José Juárez Valdovinos

Juan José de Lejarza # 49, Col. Centro, C.P. 58000

TERCERA SECCIÓN

Tels. y Fax: 3-12-32-28, 3-17-06-84

TOMO CLXXV

Morelia, Mich., Miércoles 3 de Junio de 2020

NÚM. 25

CONTENIDO

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZITÁCUARO, MICHOACÁN

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO

ACTA NÚMERO UNO

En la Heroica Zitácuaro, Michoacán, siendo las 18:14 dieciocho horas con catorce minutos del día 28 veintiocho de enero del año 2020, dos mil veinte, reunidos en la Sala de Cabildo, Recinto del Ayuntamiento, ubicado en el interior de la Presidencia Municipal, previa convocatoria realizada de conformidad con los artículos 26 fracción I, 27, 28, 49 fracción IV y 54 fracción II de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo; así como 8, 9, 10 y 11, del Reglamento Interno de Sesiones del Ayuntamiento de Zitácuaro, Michoacán, el Presidente Municipal Licenciado Hugo Alberto Hernández Suárez, la Síndico Municipal Licenciada Myrna Merlos Ayllón, así como las Regidoras y Regidores, C. Roberto Correa Merlos, Auxiliar Contable María Elena Medina Castro, Médico Rigoberto Gómez Fuentes, Licenciada Erandani González Rodríguez, C. Carlos Alberto Espinosa Moreno, T.P. María de la Luz Valdés Cruz, C. Patricio Contreras Marín, Maestra Neli Verenice Bernal Martínez, Licenciado Francisco Ramírez Sereno, Profesora Gloria Ruíz Orozco, Licenciado Víctor Manuel Palomino Maya, Doctor Aldo Gabriel Argueta Martínez y el Secretario del Ayuntamiento Licenciado Moisés Salazar Esquivel, para celebrar la presente Sesión Ordinaria del Ayuntamiento.

En uso de la voz el Presidente Municipal Licenciado **Hugo Alberto Hernández Suárez**, saludo a los integrantes del Ayuntamiento, haciendo mención que da inicio la presente Sesión Ordinaria, instruyo al Secretario del Ayuntamiento Licenciado Moisés Salazar Esquivel, para que proceda a realizar el pase de lista y verifique si existe quórum legal para sesionar.

En uso de la voz el Secretario del Ayuntamiento Licenciado **Moisés Salazar Esquivel**, les notifico que se encuentran presentes **catorce** integrantes del Ayuntamiento, existiendo quorum legal para sesionar.

En uso de la voz el Secretario del Ayuntamiento Licenciado **Moisés Salazar Esquivel**, atendiendo la indicación informo a ustedes que el orden del día propuesto es el siguiente:

Les informo que se aprobó por unanimidad con catorce votos la modificación del orden del

Responsable de la Publicación
Secretaría de Gobierno

DIRECTORIO

Gobernador Constitucional del Estado

de Michoacán de Ocampo

Ing. Silvano Aureoles Conejo

Secretario de Gobierno

Ing. Carlos Herrera Tello

Director del Periódico Oficial

Lic. José Juárez Valdovinos

Aparece ordinariamente de lunes a viernes.

Tiraje: 50 ejemplares

Esta sección consta de 26 páginas

Precio por ejemplar:

\$ 29.00 del día

\$ 37.00 atrasado

Para consulta en Internet:

www.periodicooficial.michoacan.gob.mx

www.congresomich.gob.mx

Correo electrónico

periodicooficial@michoacan.gob.mx

día por lo que quedaría de la siguiente manera:

ORDEN DEL DÍA

- I.- . . .
- II.- . . .
- III.- . . .
- VI.- *Presentación, análisis, discusión y en su caso aprobación del Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo, de conformidad con el artículo 115, fracción II, inciso e, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como el artículo 32, inciso a, fracción XIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo.*
- VII.- . . .
- VIII.- . . .
- IX.- . . .
- X.- . . .

.....

.....

.....

SEXTO PUNTO. En uso de la voz el Secretario del Ayuntamiento Licenciado **Moisés Salazar Esquivel**, continuando con el desahogo del orden del día corresponde el **sexto** punto que consiste en: *Presentación, análisis, discusión y en su caso aprobación del Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo, de conformidad con el artículo 115, fracción II, inciso e, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como el artículo 32, inciso a, fracción XIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo. . . .*

.....

.....

.....

En uso de la voz al Presidente Municipal Licenciado **Hugo Alberto Hernández Suárez**, adelante Secretario proceda con la votación.

En uso de la voz el Secretario del Ayuntamiento Licenciado **Moisés Salazar Esquivel**, pregunto a los integrantes del Ayuntamiento: ¿Quiénes estén **a favor** de aprobar el **Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo?**, Sírvanse manifestarlo de la forma acostumbrada. **Catorce votos.**

Les informo que se aprobó por **unanimidad** con **catorce** votos, con lo cual se genera el siguiente:

**ACUERDO
NÚMERO TRES**

De conformidad con el artículo 115, fracción II, inciso e, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 32, inciso a, fracción XIII, de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo; así como los artículos 4, 14, 38, 40 y 47 del Reglamento Interno de Sesiones del Ayuntamiento de Zitácuaro, **por unanimidad**, con **catorce votos a favor** del Presidente Municipal Licenciado Hugo Alberto Hernández Suárez, Sindica Municipal Licenciada Myrna Merlos Ayllón, así como las Regidoras

y Regidores Licenciado Roberto Correa Merlos, Auxiliar Contable María Elena Medina Castro, Médico Rigoberto Gómez Fuentes, Licenciada Erandani González Rodríguez, Ciudadano Carlos Alberto Espinosa Moreno, Técnica Proyectista María de la Luz Valdés Cruz, Ciudadano Patricio Contreras Marín, Maestra Neli Verence Bernal Martínez, Licenciado Francisco Ramírez Sereno, Profesora Gloria Ruíz Orozco, Licenciado Víctor Manuel Palomino Maya y Doctor Aldo Gabriel Argueta Martínez este Ayuntamiento de Zitácuaro, Michoacán, 2018-2021, aprueba el **Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo.**

Derivado de lo anterior se instruye al Licenciado Moisés Salazar Esquivel Secretario del Ayuntamiento, realizar la publicación el Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo, en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Michoacán, sírvase dar cumplimiento al presente acuerdo.

En uso de la voz al Presidente Municipal, Licenciado **Hugo Alberto Hernández Suárez**, no habiendo otro asunto que tratar, doy por terminada la presente Sesión Ordinaria, número uno siendo las 19:46 diecinueve horas con cuarenta y seis minutos del día 28 de enero del año 2020, agradezco a todos y cada uno de los integrantes del Ayuntamiento su valiosa asistencia.

Firman de conformidad y para su debida constancia la presente acta como consecuencia de su aprobación en los términos insertos en el cuerpo de la misma.

Lic. Hugo Alberto Hernández Suárez, Presidente Municipal.- Lic. Myrna Merlos Ayllón, Síndico Municipal.- C. Roberto Correa Merlos, Regidor.- Aux. Cont. María Elena Medina Castro, Regidora.- M.V.Z. Rigoberto Gómez Fuentes, Regidor.- Lic. Erandani González Rodríguez, Regidora.- C. Carlos Alberto Espinosa Moreno, Regidor.- T.P. María de la Luz Valdés Cruz, Regidora.- C. Patricio Contreras Marín, Regidor.- Mtra. Neli Verence Bernal Martínez, Regidora.- Lic. Francisco Ramírez Sereno, Regidor.- Profra. Gloria Ruíz Orozco, Regidora.- Lic. Víctor Manuel Palomino Maya, Regidor.- Dr. Aldo Gabriel Argueta Martínez, Regidor. (Firmados).

En cumplimiento al artículo 54 fracción III de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Michoacán de Ocampo, doy fe que la presente acta número uno, consta de treinta y uno fojas útiles, correspondientes a la Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Zitácuaro, Michoacán 2018-2021, de fecha 28 veintiocho de enero del año 2020, dos mil veinte.- **Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Moisés Salazar Esquivel.** (Firmado).

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbano y ordenamiento territorial son temas de alta relevancia para el desarrollo y el crecimiento eficiente de nuestro Municipio. Como resultado de una falta de adecuados instrumentos

"Versión digital de consulta, carece de valor legal (artículo 8 de la Ley del Periódico Oficial)"

de planeaciones municipales, así como por la toma de decisiones sin bases técnicas actualmente se presentan serios problemas de deterioro social, ambiental y urbanos cuyos efectos se reflejan en un crecimiento descontrolado y desordenado, en el que una parte de la población del municipio carece de infraestructura y básicos, y provocando serias afectaciones en nuestros ecosistemas naturales. Por ello es necesario establecer las bases sólidas que ordenen nuestro territorio y regulen nuestro desarrollo urbano, para garantizar una mejor calidad de vida para generaciones presentes y futuras.

En este sentido el Ayuntamiento de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo, identificó la necesidad de creación de un reglamento que permita tener un mayor control, ordenamiento y planeación del territorio que aglutine los principios y lineamientos generales bajo los cuales nuestros instrumentos de planeación deberán alinearse. Asimismo, que establezca atribuciones claras para las autoridades que inciden en el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de nuestro municipio.

Este reglamento, forma parte de los esfuerzos que se han venido dando en nuestro municipio por tener un sistema de planeación que permita alcanzar metas de desarrollo concretas, coherentes y que tengan un impacto en la vida de las personas. Es entonces que junto con el Plan Municipal de Desarrollo, el Programa de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, el Atlas de Riesgos y el Plan de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público; éste reglamento conforma un sistema de instrumentos de planeación con mecanismos de gobernanza y de monitoreo y evaluación que permitirán destinar de manera más eficiente los recursos públicos y un adecuado ejercicio de rendición de cuentas.

Para el Ayuntamiento de Zitácuaro, es un compromiso fortalecer y actualizar el marco normativo Municipal alineándose con los objetivos y metas de las agencias internacionales en materia de desarrollo, lo cual permitirá cumplir los compromisos para los municipios de la Agenda 2030, de la Nueva Agenda Urbana y de los Acuerdos de París, para lo cual se requiere el establecimiento de un sistema efectivo de planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en el municipio. Adicionalmente se identificó la necesidad de contar con reglas claras que indiquen a las autoridades municipales quién está a cargo de qué, para fortalecer sus capacidades operativas y lograr su mandato de trabajar por el mejoramiento de las condiciones de vida de las y los Zitacuarenses.

Con la propuesta de este reglamento, el Ayuntamiento busca generar un instrumento que fomente el emprendimiento social y la participación ciudadana para su implementación, partiendo del principio rector que es promover un municipio equitativo, accesible y con oportunidades para todos y todas.

Por todo esto, la presente iniciativa tiene por objeto la creación del nuevo Reglamento de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo.

SECCIÓN I PROVISIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I OBJETOS DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 1. Este reglamento tiene por objetos definir las

atribuciones específicas para las autoridades municipales en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; habilitar mecanismos de emprendimiento y participación ciudadana para la ordenación del territorio municipal, la mitigación de riesgos y el mejoramiento de la imagen urbana; así como definir lineamientos para la planeación del desarrollo urbano de Zitácuaro, mitigando sus impactos en el medio ambiente y permitiendo la ejecución de los instrumentos de planeación.

ARTÍCULO 2. Para la evaluación de la efectividad del presente Reglamento se establecen al menos las siguientes metas, para las cuales deberán generarse indicadores de monitoreo:

- I. Orden en el uso del suelo;
- II. La creación del padrón o registro de las zonas con asentamientos en áreas no aptas para el desarrollo urbano y de riesgo;
- III. Creación del registro de tierras ejidales destinadas para el desarrollo urbano;
- IV. La adquisición de reservas territoriales municipales;
- V. El cumplimiento de los usos y destinos de suelo mediante la implementación completa de los procesos de otorgamiento de licencias en cualquier acción urbanística privada o pública;
- VI. La implementación de programas orientados a la homologación de la imagen de los comercios del municipio y el aprovechamiento de los baldíos en el centro de población;
- VII. El ejercicio por parte de la autoridad municipal del derecho de preferencia;
- VIII. La mejora administrativa;
- IX. La coordinación institucional; y,
- X. La operación eficiente de la hacienda municipal en beneficio de la sociedad y con perspectiva de fortalecer el bien público.

CAPÍTULO II GLOSARIO

ARTÍCULO 3. Para efectos del presente Reglamento, se entenderán los siguientes términos como se definen a continuación.

- I. **Accesibilidad:** Previsiones necesarias que permitan asegurar a todas las personas, particularmente con discapacidad el libre tránsito, uso y disfrute del entorno físico, el transporte, los espacios públicos, así como el acceso a la información y comunicaciones en igualdad de condiciones;
- II. **Adaptación Basada en Comunidades Humanas (ABCH):** Enfoque para la planeación territorial cuyo objetivo primario es mejorar la capacidad de comunidades

locales para adaptarse al cambio climático. Requiere un acercamiento integral que combina conocimiento tradicional con estrategias innovadoras, que no solamente buscan reducir vulnerabilidades actuales, sino aumentar la capacidad adaptativa de personas para enfrentarse con retos nuevos y dinámicos. También busca proteger y sostener los ecosistemas de los cuales las personas dependen;

III. **Alineamiento oficial:** La traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con las vías públicas por construir;

IV. **Área de donación:** La superficie de terreno que el fraccionador transmite a título gratuito al Ayuntamiento, destinada para el equipamiento urbano del predio o zona donde se ubique;

V. **Asentamiento humano:** Establecimiento de un conglomerado demográfico en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VI. **Asentamiento humano irregular:** Núcleo de población ubicado en áreas o predios subdivididos, sin contar con la autorización del Ayuntamiento, o con ella, pero sin haber acatado los lineamientos y disposiciones de la autorización;

VII. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento Constitucional de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo;

VIII. **Cambio de uso de suelo:** Proceso que convierte los fines y destinos particulares a que podrá dedicarse determinada área o predio de manera permanente, siempre que se determine su compatibilidad, la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura;

IX. **Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento:** La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas conformada por regidores y regidoras del Ayuntamiento, derivada de lo dispuesto por el artículo 45 de la Ley Orgánica de la Administración Pública Municipal, del Estado de Michoacán de Ocampo;

X. **Compatibilidad de usos de suelo:** Que la localización de un uso de suelo con respecto a otro no afecte las condiciones de seguridad física del entorno geográfico, el desarrollo de las actividades, ni las ventajas potenciales.

XI. **CU:** Centro urbano;

XII. **CRU:** Corredor urbano;

XIII. **Densidad de Población:** Cantidad de personas que habitan en una unidad de superficie;

XIV. **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;

XV. **Derecho de Vía:** Franja de terreno de restricción Federal,

Estatal o Municipal, prevista para garantizar la construcción y buen funcionamiento de redes de infraestructura, así como para conservar y proteger los cuerpos de agua y escurrimientos pluviales;

XVI. **Deslinde:** Acto de determinar y distinguir los límites de una propiedad respecto a otras propiedades colindantes;

XVII. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o Asentamiento Humano;

XVIII. **Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario, utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

XIX. **GEI:** Gases de Efecto Invernadero;

XX. **IMPLAN:** Instituto Municipal de Planeación;

XXI. **Licencia de Construcción:** Documento expedido por la Subdirección de Desarrollo Urbano, con una serie de normas y especificaciones, por el cual se autoriza a los propietarios de los bienes inmuebles, para construir, ampliar, modificar, reparar, demoler una edificación, subdividir predios, cambiar el uso de los bienes inmuebles o instalar anuncios, rótulos, letreros y similares;

XXII. **Macrocircuito:** vialidad cuyo objetivo es distribuir el tránsito alrededor de una zona urbana;

XXIII. **Reservas territoriales:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento señaladas en los planes o programas de desarrollo urbano;

XXIV. **Servicios ecosistémicos:** Los beneficios que la naturaleza aporta a la sociedad a través de la diversidad, función de los ecosistemas y para que estos presten sus servicios;

XXV. **Solar:** Porción de terreno donde se ha edificado o se destina a edificar e implica la conexión con el resto de la trama urbana mediante calles y redes de comunicación, según se indiquen en el Plan de Desarrollo Urbano;

XXVI. **Uso:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un Centro de Población o asentamiento humano; y,

XXVII. **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.

CAPÍTULO III

LAS AUTORIDADES Y SUS ATRIBUCIONES OPERATIVAS

ARTÍCULO 4. Las autoridades Municipales, competentes para

la aplicación y vigilancia de este reglamento en materia del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Sustentable del Territorio son:

1. El Presidente Municipal de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo.
2. Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
3. Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
4. Subdirección de Desarrollo Urbano.
5. Subdirección Medio Ambiente y Movilidad.
6. Instituto Municipal de Planeación.

ARTÍCULO 5. Facultades del Presidente Municipal de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo, sin perjuicio de las que le otorgan otras disposiciones legales:

- I. Dictar las medidas necesarias para la debida observancia y cumplimiento de las disposiciones en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano para cuidar que se mantenga el orden y se protejan los ecosistemas municipales;
- II. Celebrar y ejecutar con entidades de la Federación, del Estado y de los Municipios, los convenios, acuerdos y demás normas aplicables que sean necesarios para el mejor funcionamiento de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- III. Proponer los bandos, manuales y demás ordenamientos para regular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el municipio;
- IV. Proponer los programas y planes municipales o regionales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano, movilidad y espacio público;
- V. Ejecutar, dar seguimiento, evaluar e informar sobre los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del municipio;
- VI. Ejecutar, dar seguimiento, evaluar e informar sobre el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público;
- VII. Integrar las unidades de consulta y participación de la comunidad y proponer acciones que fomenten la organización de las y los habitantes del Municipio de Zitácuaro;
- VIII. Analizar la problemática del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el Municipio de Zitácuaro, estableciendo objetivos y políticas para su adecuada solución, que sirvan de apoyo a los programas y planes Federales, Estatales y Municipales en la materia; así como del Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público de Zitácuaro; y,
- IX. Firmar convenios con organismos de la sociedad civil y la

academia para habilitar los proyectos de emprendiendo social establecidos en este reglamento.

ARTÍCULO 6. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento, tendrá las siguientes atribuciones, sin perjuicio de las que le otorgan otras disposiciones legales:

- I. Monitorear el avance en el cumplimiento de este reglamento, mediante la revisión de los informes mensuales derivados de las inspecciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- II. Proponer proyectos al Ayuntamiento, para solucionar los problemas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del municipio;
- III. Vigilar que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Instituto Municipal de Planeación, cumplan sus atribuciones revisando los informes trimestrales que se presenten a la comisión;
- IV. Participar en la elaboración, implementación, monitoreo y evaluación de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipal;
- V. Coadyuvar y dar seguimiento al monitoreo y la evaluación del presente Reglamento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, el Instituto Municipal de Planeación y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio; y en caso de ser necesario proponer reformas y adiciones; abrogación o derogación;
- VI. Supervisar la conservación, rehabilitación y mejoramiento de los espacios públicos y vías públicas y patrimonios Municipales; y,
- VII. Impulsar la satisfacción de los requerimientos sociales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial que sean hechos de su conocimiento mediante los diversos informes presentados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas; el Instituto Municipal de Planeación; así como en las sesiones de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Zitácuaro y el Comité de Planeación para el Desarrollo Municipal.

ARTÍCULO 7. Facultades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas para la implementación de este reglamento:

- I. Garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos indispensables establecidos en la sección segunda «Normas Técnicas del Proyecto», del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, que habrán de acatarse en cualquier predio, construcción, instalación o estructura a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente y, cuando corresponda, la sección tercera «Características de Diseño Urbano e Infraestructura de los Desarrollos»;
- II. Realizar los formularios necesarios y poner a disposición

de la ciudadanía los requisitos específicos para la solicitud de licencias y autorizaciones;

- III. Realizar inspecciones para verificar el uso de un predio o edificación, con el fin de vigilar el cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas en materia de construcción y asentamientos humanos; lo que servirá como un sistema de monitoreo e insumo para la evaluación de la efectividad del presente Reglamento; y emitir un informe mensual a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento para su conocimiento;
- IV. Llevar a cabo suspensiones, clausuras temporales o definitivas de predios y construcciones cuando estos no cuenten con la Licencia de Construcción y de Uso de Suelo Correspondiente;
- V. Prohibir cambios de uso de suelo en los predios o zonas con patrimonio natural, arqueológico e histórico cultural por tratarse de áreas sujetas a protección, conservación y mejoramiento;
- VI. Emitir las autorizaciones y poner a disposición de la ciudadanía los formatos, requisitos y costos para la realización de los siguientes trámites:
 1. División de inmuebles.
 2. Permisos de uso de suelo.
 3. Construcción de fraccionamientos y de desarrollos en condominio.
 4. Urbanización.
 5. Edificación de conjuntos habitacionales, así como sus respectivas modificaciones.
- VII. Supervisar la realización de obras públicas municipales, las obras de urbanización de los fraccionamientos y de edificación de desarrollos en condominio para que se apeguen a los proyectos, normas técnicas y especificaciones dispuestas por el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo, aprobadas y autorizar su modificación;
- VIII. Supervisar técnicamente los proyectos de construcción y asentar en la bitácora correspondiente;
- IX. Verificar mediante la realización de inspecciones que en los fraccionamientos y desarrollos en condominio se presten adecuada y suficientemente los servicios públicos y áreas comunes, conforme a los permisos respectivos, antes de que sean entregadas al Municipio, las obras de urbanización correspondientes;
- X. Formular los proyectos de zonificación y de división del territorio municipal en regiones catastrales, considerando las disposiciones estipuladas en los programas municipales;
- XI. Desarrollar e implementar los instrumentos normativos y

de control urbanos establecidos por las leyes estatales y federales en la materia, y los instrumentos de planeación del municipio;

- XII. Hacer del conocimiento del Ayuntamiento y de la Secretaría de Finanzas y Administración del Municipio, cuando se requiera la constitución de fideicomisos para la adquisición, administración, mejoramiento, conservación y mantenimiento de reservas territoriales; así como participar en los mismos;
- XIII. Llevar el inventario de las colonias, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, desarrollos en condominio, barrios, comunidades y ejidos;
- XIV. Presentar informes trimestrales sobre el cumplimiento de sus atribuciones a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo;
- XV. Coadyuvar en la generación de información para el sistema de indicadores de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio; y dar seguimiento al monitoreo y la evaluación del presente Reglamento en coordinación con la Subdirección de Desarrollo Urbano, la Subdirección Medio Ambiente y Movilidad; el Instituto Municipal de Planeación, la Comisión de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio;
- XVI. Controlar y vigilar el uso y cambio de uso del suelo en zonas ejidales; en coordinación con las jefaturas de tenencia y las Asambleas Ejidales;
- XVII. Definir topes máximos de oferta de estacionamientos; y,
- XVIII. Definir el porcentaje de área de donación de los predios a reagrupar en función de su ubicación y tamaño.

ARTÍCULO 8. Facultades de la Subdirección de Desarrollo Urbano para la implementación de este reglamento:

- I. En coordinación con la Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad, diseñar un padrón o registro de las zonas con asentamientos en áreas no aptas para el desarrollo urbano y de riesgo para controlar y reducir su vulnerabilidad urbana;
- II. Validar y supervisar que las construcciones cumplan con las especificaciones normativas del Código Urbano para el Estado de Michoacán de Ocampo, de este reglamento y las disposiciones adicionales consideradas en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población vigente;
- III. Definir las áreas que integran y delimitan los centros de población establecidos en el municipio;
- IV. Determinar los aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos;
- V. Llevar a cabo la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento, regeneración y crecimiento del mismo;
- VI. Conceder, negar o revocar permiso de uso, ocupación y

utilización de predios y edificaciones;

VII. Incluir dentro de los Planes y Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano el enfoque ABCH;

VIII. Integrar el inventario de terrenos baldíos y vacíos urbanos, el cual al menos contendrá los siguientes datos sobre los predios:

- a) Superficie.
- b) Localización.
- c) Colindancias.
- d) Situación de la tenencia de la tierra.
- e) En caso de conocerse propietario.
- f) Clave catastral.

IX. Coadyuvar en la generación de información para el sistema de indicadores de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio; y dar seguimiento al monitoreo y la evaluación del presente Reglamento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Subdirección Medio Ambiente y Movilidad; el Instituto Municipal de Planeación, y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio;

X. Dar visto bueno para la autorización de estacionamientos en batería;

XI. Definir topes máximos de oferta de estacionamientos; y,

XII. Declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles.

ARTÍCULO 9. Son facultades de la Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad para la implementación de este reglamento:

- I. En coordinación con la Subdirección de Desarrollo Urbano, diseñar un padrón o registro de las zonas con asentamientos en áreas de riesgo para controlar y eventualmente reducir su vulnerabilidad urbana;
- II. Participar en la formulación y dar visto bueno por escrito sobre los Planes y Programas de Desarrollo Urbano del municipio para garantizar que cumplen con criterios de desarrollo orientado al transporte y la movilidad, establecidos en el Reglamento de Movilidad, Tránsito y Seguridad Pública del Municipio de Zitácuaro, Michoacán; y en Programa Integral de Movilidad Urbana Sostenible y Espacio Público de Zitácuaro, Michoacán;
- III. Otorgar Visto Bueno para autorizaciones de cambios de uso de suelo, para autorizaciones de estacionamientos en batería;
- IV. Coadyuvar en la generación de información para el sistema de indicadores de ordenamiento territorial y desarrollo

urbano del municipio; y dar seguimiento al monitoreo y la evaluación del presente Reglamento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, la Subdirección de Desarrollo Urbano; el Instituto Municipal de Planeación, y la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio; y,

V. Definir topes máximos de oferta de estacionamientos.

ARTÍCULO 10. Son facultades del Instituto Municipal de Planeación para la implementación de este reglamento:

- I. Evaluar el presente Reglamento en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del municipio y la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento;
- II. Realizar estudios y proponer proyectos para la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del municipio, con una visión integral, estratégica y de largo plazo, con criterios de cambio climático, transparencia, perspectiva de género, accesibilidad universal y derechos humanos;
- III. Coordinar los mecanismos de participación ciudadana para el desarrollo de los planes y programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio de Zitácuaro, con la finalidad de crear política pública en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial;
- IV. Llevar a cabo en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y con Protección Civil programas de capacitación en materia de riesgos, Áreas Naturales Protegidas y Ordenamientos Ecológicos para las tenencias Municipales y las autoridades ejidales del municipio;
- V. Articular iniciativas de planeación urbana y ordenamiento territorial entre de los actores públicos, privados y sociales del municipio;
- VI. Evaluar y monitorear la implementación y los resultados derivados de los ejercicios de planeación Municipal a saber los Indicadores estratégicos para la evaluación del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Heroica Zitácuaro; el Sistema de indicadores para la evaluación y monitoreo del PMOT Zitácuaro; el Programa Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público del Municipio de Zitácuaro, Michoacán;
- VII. Presentar informes trimestrales sobre el cumplimiento de sus atribuciones a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Ayuntamiento; y,
- VIII. Diseñar y operar el sistema de indicadores de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del municipio.

CAPÍTULO IV

EMPRENDIMIENTO SOCIAL Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ARTÍCULO 11. El ordenamiento territorial y el desarrollo

urbano en el Municipio de Zitácuaro, serán mecanismos para el emprendimiento social, a través de la celebración de convenios y la colaboración entre gobierno, sector privado, sector social y sector académico para el cumplimiento del presente Reglamento.

ARTÍCULO 12. El emprendimiento social será posible a través de los siguientes mecanismos establecidos en este Reglamento:

- I. Mejoramiento de la imagen urbana mediante tejabanos para comercios; y,
- II. Mejoramiento de la imagen urbana mediante el bardeado de baldíos; o la utilización de vacíos urbanos.

ARTÍCULO 13. La participación ciudadana será indispensable para todas las etapas de la implementación de este reglamento. Además de con la participación en los consejos y Comités de Planeación Municipal, la ciudadanía podrá participar por medio de los siguientes mecanismos dispuestos en este instrumento normativo:

- I. Reagrupamiento de predios;
- II. Denuncia ciudadana;
- III. Mecanismos para el monitoreo de la implementación de este reglamento; y,
- IV. Mecanismos tecnológicos para la integración de los inventarios de suelo; baldíos y vacíos urbanos.

SECCIÓN II
EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TÍTULO I
ZONIFICACIÓN PRIMARIA

CAPÍTULO ÚNICO
LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

ARTÍCULO 14. Para los fines de este reglamento, en el Municipio de Zitácuaro, se reconocen las siguientes áreas de urbanización:

Tabla 1. Áreas de urbanización actuales en el Municipio

Descripción	Áreas de Urbanización		
	Centro urbano consolidado	En expansión por reserva territorial	De crecimiento ejidal
Centro de Población y sub centros. Se requiere establecer orden y delimitación de criterios mínimos para su planificación.	Lotés pequeños, algunos respetando banquetas. Se requiere restablecer niveles mínimos de ocupación dentro de los lotes y vialidades. Normar densidad para no invadir vivienda etc.	Pueblos, rancherías, etc. Donde no se promueve el desarrollo urbano, consolidar áreas abiertas.	

ARTÍCULO 15. La zonificación del Municipio de Zitácuaro, se compondrá de al menos los siguientes usos y destinos de suelo; los cuales se establecerán y delimitarán en sus mecanismos de planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano:

- I. Usos de Suelo:

- a) Agrícola;
- b) Forestal;
- c) Habitacional o uso doméstico;
- d) Comercial o de servicios. Tipo de uso de suelo destinado a la comercialización o para prestar servicios según su giro;
- e) Industrial; y,
- f) De conservación.

II. Destinos del suelo:

- a) Parque urbano;
- b) Área verde;
- c) Conservación ecológica; y,
- d) Equipamiento urbano.

Tabla 2. Claves de los usos y destinos de suelo y densidades

USOS DE SUELO ESPECÍFICOS	H1	Habitacional de densidad mínima (hasta 80 hab./Ha.)
	H2	Habitacional de densidad baja (hasta 150 hab./Ha.)
	H3	Habitacional de densidad media (hasta 200 hab./Ha.)
	H4	Habitacional de densidad alta (hasta 300 hab./Ha.)
	H5	Habitacional de densidad muy alta (hasta 500 hab./Ha)
	HA A	Mixto A habitacional/agrícola
	HC B	Mixto B habitacional/comercio
	C1	Comercios de intensidad mínima
	C2	Comercios de intensidad baja
	S1	Servicios de intensidad mínima
	S2	Servicios de intensidad baja
	S3	Servicios de intensidad media
	I1	Industria de intensidad baja
	I2	Industria de intensidad media
PU	Parque urbano	

ARTÍCULO 16. Se negará todo tipo de autorización en la zona oriente del municipio y en aquellas áreas catalogadas de conservación. En caso de que se identifiquen nuevos asentamientos estará prohibida la dotación de servicios básicos.

ARTÍCULO 17. No se autorizarán usos industriales fuera del área que actualmente está destinada para ello, consolidando los espacios que aún quedan libres para su ocupación, respetando la normatividad vigente.

ARTÍCULO 18. Quedan restringidas las autorizaciones de cambio de uso de suelo a habitacional en las áreas colindantes al Parque Industrial a los costados de la Carretera Federal Toluca-Morelia, por su incompatibilidad.

ARTÍCULO 19. En la zona urbana podrán autorizarse usos de suelo como se muestran en el siguiente cuadro en donde, de acuerdo a la Norma General de Ordenación 1, la superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

Tabla 3. Caracterización de Uso General y Específicos

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	H1 (H500)	H2 (H500)	H3 (H333)	H4 (H333)	H5 (H210)
DENSIFICACIÓN	Habitantes/Hectárea	80	150	200	300	500
	N° de viviendas/Hectárea	20	37	50	75	125
	M² de terreno bruto/Vivienda	500	500	333	333	210
	M² de terreno neto/Vivienda	300	300	200	200	126
LOTE MÍNIMO EN SUBDIVISIÓN Y/O PRIVATIVO.	Frente ML	12	12	8	8	7
	Superficie m²	300	300	200	200	126
	Máximo No. De Vivienda/Lote	Min 12 Máx 20	Min 21 Máx 37	Min 38 Máx 50	Min 51 Máx 75	Min 76 Máx 125
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	% uso habitacional y/o no habitacional	50	50	30	30	20
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE	% uso habitacional y/o no habitacional	Equivalente a 1 vez la superficie del lote	Equivalente a 1 vez la superficie del lote	Equivalente a 1.4 veces la superficie del lote	Equivalente a 1.4 veces la superficie del lote	Equivalente a 2.4 veces la superficie del lote
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	Niveles	2	2	2	2	3
	ML. Sobre desplante	5	5	5	5	7.5

Tabla 4. Normas ambientales sobre usos y destinos permitidos en áreas urbanizables

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	Industriales
DENSIFICACIÓN	Habitantes/Hectárea	Se restringe la instalación de usos habitacionales
	N° de viviendas/Hectárea	
	M² de terreno bruto/Vivienda	
	M² de terreno neto/Vivienda	
LOTE MÍNIMO EN SUBDIVISIÓN Y/O PRIVATIVO.	Frente ML	40
	Superficie m²	3000
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	% uso habitacional y/o no habitacional	25%
FRANJA PERIMETRAL DE AMORTIGUAMIENTO	Extensión en metros	50
	Barrera Arbórea en metros	20
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	Niveles	Mediante dictamen técnico
	ML. Sobre desplante	

TÍTULO II
ÁREAS DE USOS NO URBANOS

CAPÍTULO I
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS

ARTÍCULO 20. En las áreas naturales protegidas sólo se podrán realizar aprovechamientos de recursos naturales que:

- I. Generen beneficios para la población que ahí habite; y,
- II. Sean acordes con los esquemas de desarrollo sustentable, con la declaratoria respectiva, su programa de manejo, los programas de ordenamiento ecológico, las normas oficiales mexicanas y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 21. Los planes y programas municipales de desarrollo urbano y el Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial:

- I. Incluirán los polígonos de las Áreas Naturales Protegida definiendo sus límites territoriales;
- II. Considerarán lo establecido en la zonificación de usos del Área Natural Protegida y del Plan de Manejo de la «Reserva de la Biósfera de la Mariposa Monarca», para la conservación de la biodiversidad y para la gestión, promoción y realización de las actividades permitidas;
- III. Prohibirán realizar actividades fuera de las áreas permitidas por el Plan de Manejo o Programa;
- IV. Incluirán el enfoque de Adaptación Basada en

Comunidades Humanas, para la conservación de los recursos naturales, la biodiversidad y el medio ambiente y para la activación de servicios ambientales; de conformidad con la metodología descrita en el capítulo de planeación; y,

- V. Desarrollarán criterios de mitigación y adaptación al Cambio Climático, para minimizar el riesgo en la población, sus recursos naturales y el medio ambiente.

CAPÍTULO II

PROHIBICIONES AL DESARROLLO URBANO EN ZONAS DE RIESGO Y DERECHOS DE VÍA FEDERALES

ARTÍCULO 22. Los criterios de riesgos deberán integrarse en los instrumentos de planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano municipal y en el Atlas de Riesgos.

ARTÍCULO 23. No se otorgará ningún tipo de autorización, ni se promoverá algún uso urbano en las zonas donde se identifiquen algunas de las siguientes características:

- I. Aluviones (terreno o depósito que deja una corriente de agua) naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efectos de resonancia;
- II. Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso o movimientos vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano;
- III. Al pie de taludes artificiales en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;
- IV. En zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 15%; y,
- V. En el interior o en las riberas de los lagos, lagunas, presas, cauces de ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la franja de protección, determinada por el registro máximo de caudal en sus superficies o secciones, en los últimos 20 años y con una distancia mínima de 15 metros de esta cota.

ARTÍCULO 24. Tampoco se otorgarán autorizaciones en los casos en los que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y/o la Subdirección de Protección Civil, consideren que existe vulnerabilidad; aunque no se encuentren bajo alguno de los supuestos mencionados en este artículo. En este caso, las personas promoventes deberán presentar estudios que demuestren su factibilidad de desarrollo para estar en posibilidad de obtener las licencias ya autorizaciones correspondientes.

ARTÍCULO 25. No se podrán regularizar asentamientos humanos cuando se localicen en las áreas denominadas como de riesgo de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de

Población y el Atlas de Riesgo vigente.

Tampoco se regularizarán asentamientos irregulares localizados en zonas federales de barrancas, ríos, arroyos, canales, presas, lagos y derechos de vía federales.

ARTÍCULO 26. Son de competencia federal las zonas de barrancas, ríos, arroyos, canales, presas, lagos, mares, océanos y lagunas, así como los derechos de vía de infraestructuras carreteras, ferroviarias, eléctricas y ductos que transporten petróleo y sus derivados como las franjas de afectación de los gasoductos.

CAPÍTULO III

ZONAS DE CRECIMIENTO EJIDAL

ARTÍCULO 27. Por su destino, las tierras ejidales se dividen en:

- I. **Tierras para el asentamiento humano:** Integran el área necesaria para el desarrollo de la vida comunitaria del ejido. Están conformadas por los terrenos en que se ubica la zona de urbanización y el fundo legal;
- II. **Tierras de uso común:** Constituyen el sustento económico de la vida en comunidad del ejido. Representan aquella superficie que no ha sido especialmente reservada por la Asamblea para el asentamiento humano o las parcelas; y,
- III. **Tierras parceladas:** Sobre éstas el ejidatario en lo individual, o varios ejidatarios en su conjunto, tienen derecho al aprovechamiento, uso y usufructo.

ARTÍCULO 28. La Asamblea Ejidal señalará y delimitará los tres tipos de tierra en los ejidos. No es obligatorio que todos los ejidos cuenten con los tres tipos de tierras.

ARTÍCULO 29. Para delimitar una reserva de crecimiento ejidal y territorial y su integración en el registro de tierras ejidales destinadas al desarrollo urbano, se deberá de considerar lo siguiente:

- I. Deberán estar consideradas el plan o programa de desarrollo/ urbano vigente;
- II. Deberán definir la zona de urbanización del ejido mediante la utilización de mapas que señalen su delimitación en los instrumentos de planeación; y,
- III. Se deberán de entregar documentos para la realización de los trámites en la Subdirección de Desarrollo Urbano del municipio para su visto bueno.

ARTÍCULO 30. La ilustración que se integra en este artículo servirá como referencia de imagen para el desarrollo de obras de urbanización en zonas ejidales deberán considerar:

- a) Sistemas constructivos;
- b) Materiales que no dañen el entorno ambiental de la región en su suministro e implementación;
- c) Techumbres;

- d) Formas;
- e) Acabados;
- f) Alturas;
- g) Dimensiones de Vanos; y,
- h) Áreas libres de construcción.

ARTÍCULO 31. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, creará el registro de tierras ejidales destinadas al desarrollo urbano, en coordinación con las Asambleas Ejidales quienes coadyuvarán con la generación de información. Dicho registro contendrá al menos información sobre población, superficie y ubicación de los predios.

ARTÍCULO 32. La localización, deslinde y fraccionamiento de la zona de urbanización y su reserva de crecimiento se llevará a cabo conforme a lo establecido por la Ley Agraria; observando las normas técnicas que emita la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Además, se observará lo siguiente:

- I. Se requerirá la intervención de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Subdirección de Desarrollo, pues deberán observarse, en caso de que existan, las normas técnicas emitidas;
- II. La extensión de solares los definirá la Asamblea Ejidal, con la participación del municipio;
- III. Una vez creada la zona de urbanización y reserva de crecimiento, se deberá separar la superficie para la provisión de servicios públicos previo visto bueno de la Secretaría de Servicios Públicos y de la Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad;
- IV. La propiedad de los solares se acreditará con Certificado expedido por el Registro Agrario Nacional; y,
- V. El proceso se llevará a cabo durante el primer mes de cada año en donde los jefes de tenencia deberán notificar a la Subdirección de Desarrollo Urbano sobre la intención de delimitar zonas de crecimiento ejidal.

ARTÍCULO 33. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, controlará y vigilará el uso y cambio de uso del suelo en zonas ejidales en coordinación con las jefaturas de tenencia y las asambleas ejidales.

ARTÍCULO 34. La zonificación en zonas ejidales, rurales y/o categorizadas como no urbanizables, en áreas catalogadas en la zonificación primaria como no urbanizables con uso predominante agropecuario, se permitirán dos tipos de uso habitacional:

1. Vivienda Unifamiliar Rural.

Presenta características diferentes a la urbana por el contexto en el que se localiza y que corresponde eminentemente con el medio natural; al contrario de la vivienda urbana, es un espacio y estrechamente relacionado con las actividades agrícolas y pecuarias

en el que participan todos los miembros de la familia.

- I. Se tendrá una densidad bruta máxima de 4 viviendas por hectárea;
- II. Se podrán autorizar construcciones en predios cuando tengan como mínimo 3,000 m² de superficie y un frente de cuando menos 35 metros lineales;
- III. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 2 niveles o 5 metros lineales a partir del desplante, deberá dejarse como mínimo 85% de la superficie del lote sin construir;
- IV. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios aislados y de cobertura vecinal o barrial:
 - Áreas de encuentro como plazas o parques.
 - Viveros de vegetación y flora, huertos, de hortalizas e invernaderos.
- V. Se permitirá cualquier actividad asociada a la explotación económica del predio como:
 - Agricultura.
 - Ganadería.
 - Silvicultura.
 - Introducción de parcelas demostrativas con fines ecoturísticos.

2. Vivienda Campestre.

Están localizadas a las afueras de la ciudad, a una distancia del área urbana de manera que posibilite la accesibilidad de los usuarios a los servicios básicos. Son viviendas construidas preferentemente para el descanso y la recreación de los propietarios, poseedores y/o arrendatarios; son de densidad baja y de uso generalmente temporal por parte de la población del Centro de Población o de otros municipios y entidades. El aprovechamiento predominante será de vivienda unifamiliar o para espacios públicos dedicados a la recreación, deporte y descanso.

- I. Se tendrá una densidad bruta máxima de 10 viviendas por hectárea.
- II. Se permite la instalación de usos comerciales y de servicios aislados y de cobertura vecinal o barrial.
- I. Se podrán autorizar construcciones en predios cuando tengan como mínimo 1,200 m² de superficie y un frente de cuando menos 30 metros lineales.
- II. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de 2 niveles o 5 metros lineales a partir del desplante sin incluir tinacos y deberá dejarse como mínimo 45% de la superficie del lote sin construir.

Tabla 5. Caracterización de usos permitidos en áreas rurales, ejidales y/o no urbanizables

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	Vivienda Rural	Vivienda Campestre
DENSIFICACIÓN	Habitantes/Hectárea	N/D	N/D
	Nº de viviendas/Hectárea	4	10
	M ² de terreno bruto/Vivienda	N/D	N/D
	M ² de terreno neto/Vivienda	3000	1200
LOTE MÍNIMO EN SUBDIVISIÓN Y/O PRIVATIVO.	Frente ML	35	30
	Superficie m ²	3000	1200
	Máximo No. De Vivienda/Lote	N/D	N/D
SUPERFICIE MÍNIMA SIN CONSTRUIR	% uso habitacional y/o no habitacional	85	45
SUPERFICIE MÁXIMA DE DESPLANTE	% uso habitacional y/o no habitacional	N/D	N/D
ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	Niveles	2	2
	ML. Sobre desplante	5	5

ARTÍCULO 35. Para la autorización de las licencias de construcción en zonas ejidales, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, tomará en cuenta que los proyectos cuenten con los siguientes criterios:

- I. Que cuenten con una arquitectura del tipo rústico como se muestra en la imagen de referencia del presente capítulo;
- II. Que se tomen en cuenta las características geográficas en las que se llevará a cabo la obra; y,
- III. Que armonice con los usos de la región, el contexto e imagen del lugar.

TÍTULO III

CRITERIOS DE FACTIBILIDAD DE PROYECTOS

CAPÍTULO ÚNICO

CRITERIOS DE FACTIBILIDAD

ARTÍCULO 36. Para determinar la factibilidad en materia de riesgo de un proyecto u obra, la Subdirección de Desarrollo Urbano, dará aviso a la Subdirección de Protección Civil y Bomberos, sobre la necesidad de la elaboración de los estudios técnicos especializados de las siguientes áreas:

- I. Características o condiciones de riesgo geológico o hidrológico;
- II. Definición de áreas susceptibles a deslizamientos y desprendimientos de suelos y rocas; y,
- III. Definición de áreas susceptibles a experimentar hundimientos de los suelos.

TÍTULO IV

CRECIMIENTO URBANO Y RESERVAS TERRITORIALES

CAPÍTULO I

PROCEDIMIENTO PARA LA DETERMINACIÓN DE RESERVAS TERRITORIALES

ARTÍCULO 37. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras

Públicas, establecerá e instrumentará de conformidad con lo dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano, vigente reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda; siguiendo como mínimo el procedimiento a continuación:

- I. Generar un estudio para determinar los requerimientos de suelo;
- II. Determinar las acciones e inversiones que correspondan;
- III. Adquirir y administrar las reservas territoriales;
- IV. Asignar los recursos necesarios de acuerdo a su disponibilidad presupuestal, previo avalúo, para la adquisición y constitución de reservas territoriales, que permitan el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano; y,
- V. Las acciones que se realicen en ejidos y comunidades, relativas a la expropiación o aportación de tierras ejidales y comunales, así como para el establecimiento de las zonas de urbanización ejidal, deberán ejecutarse en coordinación con el Gobierno Federal.

ARTÍCULO 38. Para la instrumentación de reservas territoriales para la vivienda y el desarrollo urbano se observará lo siguiente:

- I. Prever y garantizar los derechos de vía, asegurando la conectividad a la red vial primaria y macrocircuitos propuestos por el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y espacio Público;
- II. Que no se encuentren en zonas de conservación o de producción;
- III. Que no se localicen en áreas de riesgo o zonas vulnerables; y,
- IV. El Estudio para determinar los requerimientos de suelo estará a cargo del IMPLAN.

ARTÍCULO 39. No se autorizarán conjuntos habitacionales fuera del polígono de crecimiento de la ciudad, zonas conformadas por los cauces y ríos, en las zonas de pendiente pronunciada, laderas propensas al deslizamiento de tierras, zonas inundables en lluvias torrenciales y las que señale el Atlas de Riesgos del Municipio.

CAPÍTULO II DERECHO DE PREFERENCIA

ARTÍCULO 40. El municipio tiene derecho de preferencia en igualdad de condiciones para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva territorial, para destinarlos preferentemente a la constitución de Espacio Público, señaladas en los planes o programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial vigentes, incluyendo el suelo urbano vacante dentro de dicha reserva, cuando éstos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso por medio de cualquier acto jurídico.

ARTÍCULO 41. En toda enajenación de tierras de origen ejidal o comunal debe seguirse este proceso:

- I. La persona oferente deberá dar aviso por escrito mediante «Solicitud de Notificación de Derecho de Preferencia» al municipio, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas. Lo anterior, a efecto de respetar su derecho de preferencia una vez desincorporadas y situadas en áreas urbanas o urbanizables de los centros de población;
- II. El municipio tendrá 30 días naturales a partir de la fecha de emisión de la notificación de derecho de preferencia para hacerlo valer;
- III. En el caso de que tanto el estado como el municipio manifiesten interés por hacer valer el derecho de preferencia respecto a un mismo predio, el estado será en el encargado de resolver en común acuerdo cuál de los dos ejercerá; y,
- IV. El ejercicio de este derecho se hará valer directamente por el municipio. Si en el transcurso de 30 días naturales no se ha formalizado la adquisición, se entenderá que el municipio renuncia a su derecho de preferencia.

ARTÍCULO 42. La «Carta-formato de Solicitud de notificación del derecho de preferencia por parte del ciudadano o ciudadana interesada en vender y/o enajenar los derechos de la parcela», deberá contener al menos la siguiente información:

- a) Dirigida a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- b) Nombre del ciudadano o ciudadana y/o Apoderado Legal;
- c) Número de Parcela;
- d) Ejido al que pertenece;
- e) Superficie;
- f) Domicilio del oferente;
- g) Monto de la operación; y,
- h) Documentación anexa:
 1. Identificación Oficial.
 2. Poder notarial o carta poder en su caso.
 3. Título de Propiedad por ambos lados.
 4. Copia de comprobante de domicilio anexo.

ARTÍCULO 43. El Dictamen de Derecho de Preferencia es el documento en donde se determina la posible adquisición de los predios comprendidos en las zonas de reserva o en suelo urbanizable, señalados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, cuando dichos predios vayan a ser objeto de enajenación. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, emitirá «Constancia de notificación de Derechos de Preferencia».

SECCIÓN III
EL DESARROLLO URBANO

TÍTULO I
ESTRATEGIAS PARA EL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I
COS, CUS Y AREAS DE DONACIÓN

ARTÍCULO 44. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno. Indica qué tanta área de un terreno puede construirse (ocuparse) y qué tanta debe quedar libre.

ARTÍCULO 45. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Establece el total máximo permitido de metros de construcción que se pueden alojar en un predio.

ARTÍCULO 46. La Subdirección de Desarrollo Urbano, establecerá los requisitos técnicos para asegurar que las áreas de donación se localicen en sitios adecuados y cumplan con las características necesarias para la dotación de equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público particularmente en la periferia de la ciudad.

ARTÍCULO 47. Las personas propietarias y desarrolladoras que soliciten autorización de condominio o fraccionamiento tendrán las siguientes obligaciones:

- I. Realizar con sus propios recursos, las obras de urbanización y demás establecidas o fijadas en el proyecto autorizado.
- II. Para asegurar la ejecución adecuada de las obras de urbanización, y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que le correspondan; la persona desarrolladora otorgará la garantía a que refiere el artículo 385 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo;
- III. Donar y protocolizar, ante Notario Público, a favor del municipio, una superficie del 10% (diez por ciento) del predio a desarrollar, calculada sobre la superficie total;
- IV. En el caso de que la superficie señalada en la fracción anterior se encuentre dentro del predio a desarrollar, esta no será parte del condominio, debiendo tramitarse la división correspondiente; y,
- V. Si el área de donación de cualquier tipo de desarrollo, con excepción de las destinadas para áreas verdes, fuere menor a una superficie de mil metros cuadrados, podrá determinarse el valor comercial de la misma, a efecto de que la persona propietaria lo pague a la Tesorería Municipal. Los recursos obtenidos deberán ser destinados únicamente para la creación de un fideicomiso para la adquisición de reservas territoriales. En la integración y operación del fideicomiso se deberá garantizar la participación ciudadana.

ARTÍCULO 48. Se evaluarán los coeficientes de ocupación y

utilización del suelo de acuerdo a los coeficientes asignados y al uso de suelo que corresponde a la densidad solicitada para todo proyecto presentado para su autorización. Sin perjuicio de que deberán respetar las densidades de población contenidas en los planes y programas de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 49. Las áreas de donación podrán recibirse en especie o determinarle el valor comercial, a efecto de que la persona propietaria lo entere a la Secretaría de Fianzas y Administración del Municipio de Zitácuaro, para la creación de un fideicomiso para la adquisición de reserva territorial municipal.

CAPÍTULO II
DENSIFICACIÓN

ARTÍCULO 50. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, considerará la densificación como herramienta para el mejoramiento y recuperación de áreas deterioradas. Se permitirá la densificación siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje, electricidad y que no contravengan lo dispuesto por el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público del Municipio.

ARTÍCULO 51. Las personas promotoras o desarrolladoras que pretendan densificar deberán absorber los costos incrementales de recibir los servicios públicos. La Secretaría de Servicios Públicos, en coordinación con la Dirección de Ingresos, establecerán los mecanismos para aplicar dichos costos para el ajuste de las capacidades de infraestructura y equipamientos.

ARTÍCULO 52. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, autorizará y supervisará los coeficientes de utilización y ocupación del suelo establecidos, así como la densidad de población correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor, para lo cual deberá contar con la opinión de la Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio.

ARTÍCULO 53. En las áreas periurbanas caracterizadas por huertos familiares (hortícolas y frutícolas) que se mezclan con vivienda suburbana, se propone la autorización de hasta una densidad como la siguiente tabla lo indica, fomentando la conservación de la actividad económica preponderante.

Tabla 6. Caracterización propuesta para Instrumentos de Planeación

	PARÁMETROS PARA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO			
	Densidad neta vivienda	Densidad bruta vivienda	Densidad neta población	Densidad bruta población
Suburbano Rústico	5	8.3	20	33.3
Suburbano Campestre	2	3.3	8	13.3

Para evitar problemas de movilidad en las autorizaciones correspondientes deberá dejarse como mínimo 1 metro de ancho de banqueta y arroyos vehiculares por lo menos de 7 mts. de ancho.

ARTÍCULO 54. Las zonas con mezcla de uso habitacional de baja densidad con agricultura deberán mantenerse con una densidad de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano vigente, para evitar su que dichas áreas potenciales en la prestación de servicios ambientales se ocupen con usos urbanos.

Tabla 7. Caracterización en alineación con el Código de Desarrollo Urbano

PARÁMETROS PARA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO				
Tipo	Densidad neta vivienda	Densidad bruta vivienda	Densidad neta población	Densidad bruta población
Residencial	23	33	80	133
Medio	30	50	120	200
De interés social	62.5	104.20	250	416

CAPÍTULO III CENTROS DE BARRIO

ARTÍCULO 55. Para el desarrollo de sus Programas Operativos Anuales la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, deberá definir por barrio los paquetes básicos de acciones para constituir centros de barrio, de conformidad con el modelo de equipamiento básico de barrio urbano dispuesto en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Zitácuaro Michoacán.

CAPÍTULO IV ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 56. La Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad, integrará y actualizará el inventario de estacionamientos públicos y de cajones de estacionamiento disponible. El inventario contendrá al menos la siguiente información:

- I. Ubicación y número de predios y cajones utilizados para estacionamiento en el centro de población;
- II. Ubicación de predios subutilizados o con potencialidad de uso para estacionamiento;
- III. Dimensión, localización y horarios de alta demanda de los predios identificados; y,
- IV. Uso de suelo actual de los predios utilizados como estacionamiento público y de los predios subutilizados o con potencialidad de uso para estacionamiento.

ARTÍCULO 57. Para la renovación anual de las licencias municipales correspondientes, la Dirección de Ingresos Municipales, utilizará el inventario de estacionamientos de la Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad.

ARTÍCULO 58. Está prohibida la construcción de estacionamientos públicos y el establecimiento de nuevos estacionamientos públicos a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

ARTÍCULO 59. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de las Subdirecciones de Desarrollo Urbano y de Medio Ambiente y Movilidad; podrán definir polígonos con topes máximos de espacio de estacionamiento; de conformidad con el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público; los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, del Centro de Población y el inventario de estacionamientos.

ARTÍCULO 60. En caso de definir topes máximos de estacionamiento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, deberá informarlo a la Dirección de Ingresos Municipales y a la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal, para que se instaure el cobro de derechos para cajones adicionales que las personas propietarias de estacionamientos públicos deseen incorporar a la oferta máxima definida. Los derechos de cobro podrán ser incrementales.

Los recursos captados por el cobro de derechos para cajones adicionales serán destinados a la implementación de las estrategias derivadas del Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacio Público del Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo.

CAPÍTULO V POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS

ARTÍCULO 61. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Subdirección de Desarrollo Urbano, podrá declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada.

ARTÍCULO 62. En los actos de aprovechamiento urbano participarán la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, las personas propietarias y poseedoras del suelo, conforme a lo dispuesto por las declaratorias y en alineación con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente y el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable y Espacios Públicos.

CAPÍTULO VI REAGRUPAMIENTO DE PREDIOS

ARTÍCULO 63. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, promoverá ante personas propietarias de predios e inversionistas la integración de la propiedad requerida mediante el reagrupamiento de predios en áreas con potencial. Con la finalidad de incrementar la densidad y número de niveles de construcción.

ARTÍCULO 64. Mediante el reagrupamiento de predios, se realizará la redistribución de lotes o inmuebles en un polígono específico para mejorar su aprovechamiento. Para lograrlo se deberá ceder suelo para vialidades y equipamientos.

Cada predio aportado al reagrupamiento cederá una parte proporcional de entre el 5% y el 10% para constituir las áreas de donación para equipamiento, de vialidades y áreas verdes; así como para la venta y financiamiento de las obras realizadas dentro del polígono.

La Secretaría de Desarrollo Urbano, definirá el porcentaje de área de donación de los predios a reagrupar en función de su ubicación y tamaño.

ARTÍCULO 65. En la ejecución de un proyecto de reagrupamiento de predios, deberán participar las personas propietarias de los predios; la Subdirección de Desarrollo Urbano; la Subdirección de Obras Públicas; la Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad y el Instituto Municipal de Planeación.

ARTÍCULO 66. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, podrá iniciar un proyecto de reagrupamiento de predios por causa de interés público.

ARTÍCULO 67. Los predios reagrupados podrán conformar polígonos de actuación a fin de lograr un Desarrollo Urbano integrado. Una vez ejecutado el proyecto de reagrupamiento de predios, las personas propietarias e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren.

ARTÍCULO 68. El reagrupamiento de predios se sujetará a los

siguientes criterios:

- I. Cumplir con las determinaciones del Plan de Desarrollo Urbano y contar con un dictamen de impacto urbano;
- II. La administración y desarrollo de los predios reagrupados se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera y la transparencia;
- III. La habilitación con infraestructura primaria y, en su caso, la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;
- IV. Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria, salvo en los casos en que se trate

de proyectos progresivos autorizados con base en la legislación vigente; y,

- V. La distribución de cargas y beneficios económicos entre las personas participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará la persona que promueva el reagrupamiento de predios.

TÍTULO II

PERMISOS, LICENCIAS Y TRÁMITES

CAPÍTULO I

CATÁLOGO DE TRÁMITES

ARTÍCULO 69. La Subdirección de Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas podrá realizar los siguientes trámites, dando cumplimiento a los requisitos, modalidad del servicio, tiempo de respuesta y vigencia que aquí se establecen:

Tabla 8 Catálogo de trámites ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Catálogo de Tramites							
No	Tramites Públicos	Objetivo del servicio	Modalidad del servicio	Requisitos para obtener el servicio	Dependencia	Tiempo de respuesta	Vigencia
1	Licencia de Uso de suelo	Obtener Licencia Positiva para el desarrollo de un uso determinado	Presencial	1. Llenar el formato de solicitud especificando el uso de suelo requerido, que contendrá al menos: <ul style="list-style-type: none"> a. Uso actual del suelo y el pretendido. b. La superficie construida o por construir. c. Clave catastral 2. Copia de Identificación Oficial del propietario. 3. Comprobante de domicilio. 4. Copia de escritura que acredite la propiedad. 5. Copia del último Pago Predial. 6. Acta constitutiva en caso de ser persona moral. 7. Croquis de ubicación del predio. 8. Pago de Derechos.	Subdirección de Desarrollo urbano	4 días Hábiles	Permanente mientras que no se modifique el plan
2	Subdivisión	Obtener autorización para la donación o venta de un predio	Presencial	1. Llenar el formato de solicitud. 2. Copia de Escrituras. 3. Copia predial 2018. 4. Plano de subdivisión original y 4 copias. 5. copia de la credencial de elector. 6. copia de avalúo.	Subdirección de Desarrollo urbano	4 días hábiles	Permanente
3	Fusión	Obtener autorización para la donación o venta de un predio	Presencial	1. Llenar el formato de solicitud. 2. Copia de Escrituras. 3. Copia predial 2018. 4. Plano de fusión original y 4 copias. 5. copia de la credencial de elector 6. copia de avalúo	Subdirección de Desarrollo urbano	4 días hábiles	Permanente
4	Cédula de Zonificación	Obtener información con respecto a los usos permitidos en la zona para una futura inversión	Presencial	1. Llenar el formato de solicitud. 2. Copia predial 2018 3. Croquis de ubicación del predio. 4. Copia de la credencial de elector.	Subdirección de Desarrollo urbano	3 días hábiles	Permanente mientras que no se modifique el plan

"Versión digital de consulta, carece de valor legal (artículo 8 de la Ley del Periódico Oficial)"

5	Visto Bueno de Lotificación y Vialidad	Al obtener este documento, al fraccionador se le garantiza que está cumpliendo con la normatividad que señala el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán en lo que se refiere al tamaño de lote y vialidades.	Presencial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Llenar el formato de solicitud. 2. Escritura. 3. Predial 2018. 4. Copia credencial de elector. 5. Licencia de uso de suelo Positiva. 6. Factibilidad de servicios básicos. 7. Planos de lotificación y vialidad. 	Subdirección de Desarrollo urbano	5 días hábiles	Permanente
6	Alineamiento	Obtener el documento normalmente para crédito de vivienda	Presencial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Llenar el formato de solicitud. 2. Copia predial 2018. 3. Credencial de elector. 	Subdirección de Desarrollo urbano	2 días hábiles	Permanente
7	No. Oficial	Obtener el documento normalmente para solicitar algún servicio básico (agua potable, luz) e identificar su domicilio con el número correcto	Presencial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Llenar el formato de solicitud. 2. Copia predial 2018. 3. Credencial de elector. 	Subdirección de Desarrollo urbano	2 días hábiles	Permanente

CAPÍTULO II

LICENCIAS DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 70. La autorización de la licencia de uso del suelo la otorgará la Subdirección de Desarrollo Urbano, con base en la zonificación prevista en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial de Zitácuaro, vigente en donde se señalan los usos o destinos de áreas y predios, sus compatibilidades y restricciones.

ARTÍCULO 71. La Subdirección de Desarrollo Urbano, fundamentará las licencias de uso de suelo en:

- I. Programa o Plan de Desarrollo Urbano;
- II. Normas y Reglamentos de observancia y aplicación urbana; y,
- III. Características físico - geográficas o factibilidad urbanística.

ARTÍCULO 72. La licencia de construcción para vivienda incluirá el uso de suelo autorizado para el predio, garantizando así el cumplimiento de la normativa urbana. Esto no implicará un costo adicional a las licencias de construcción. Las licencias de construcción para ampliar, modificar, reparar y demoler una edificación contendrán también el uso de suelo autorizado.

ARTÍCULO 73. Durante la construcción de vivienda, una copia de la licencia de construcción, en la que se señalará el uso de suelo autorizado, deberá estar visible durante todo el tiempo de duración de la realización de las obras.

ARTÍCULO 74. Será obligatoria la licencia de uso de suelo para subdividir predios, cambiar el uso de los bienes inmuebles o instalar anuncios, rótulos, letreros y similares.

CAPÍTULO III

AUTORIZACIÓN DE UN NUEVO CONJUNTO HABITACIONAL

ARTÍCULO 75. Para la autorización de conjuntos habitacionales

la Subdirección de Desarrollo Urbano, observará:

- I. Que se localicen fuera de zonas de riesgo y del área natural protegida;
- II. Que cumplan con los requisitos que establece la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
- III. Que haya una planeación del territorio con el equipamiento para atender la demanda de la población; y,
- IV. Que la infraestructura que se desarrolle tenga el enfoque de infraestructura verde, para mitigar los impactos que se generan en todo proceso de urbanización, es decir, una red planificada de zonas naturales y seminaturales de alta calidad con otros elementos medioambientales, diseñada y gestionada para proporcionar servicios ecosistémicos.

ARTÍCULO 76. Las modalidades de vivienda en desarrollos habitacionales urbanos podrán ser:

- I. Unifamiliares;
- II. Conjuntos habitacionales; y,
- III. Multifamiliares.

ARTÍCULO 77. El procedimiento de autorización de un conjunto habitacional, se realizará conforme a las etapas previstas en este Capítulo, en la secuencia en que aparecen.

ARTÍCULO 78. La persona interesada solicitará ante la Subdirección de Desarrollo Urbano, de manera física o electrónica la constancia de viabilidad para el desarrollo del conjunto habitacional, que pretende, para lo cual precisará el tipo y características de dicho conjunto y acompañará doce carpetas que contendrán al menos los documentos siguientes:

- I. Copia simple del título de propiedad. En caso de que la solicitante no sea propietaria del predio, deberá

"Versión digital de consulta, carece de valor legal (artículo 8 de la Ley del Periódico Oficial)"

manifestarse así en la solicitud;

- II. Copia simple del acta constitutiva en caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos. En caso de que la solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial;
- III. Copia simple del poder notarial y de la identificación oficial del mandatario o representante legal;
- IV. Declaración bajo protesta de decir verdad del estado que guarda el cumplimiento de las obligaciones de urbanización, equipamiento e infraestructura primaria, así como de entrega de áreas de donación, derivadas de autorizaciones de otros desarrollos urbanos de las que sea titular y/o socio y en su caso, cita de las referencias documentales que acrediten el cumplimiento o el avance conforme al programa aprobado, de dichas obligaciones;
- V. Ubicación del predio y croquis de localización;
- VI. Cédula informativa de zonificación;
- VII. Constancia de clave catastral;
- VIII. Memoria descriptiva del anteproyecto, que contendrá al menos lo siguiente:
 - a) Nombre de las empresas y/o socios que cuenten con autorización de conjunto urbano;
 - b) La localización regional y local del predio;
 - c) La descripción de sus características físicas, incluyendo superficie, ubicación, accesos y colindancias;
 - d) Los antecedentes de restricciones y autorizaciones de fusión o división del suelo;
 - e) Si los hubiera, número de viviendas y su tipo o cuantificación de metros cuadrados de construcción, según corresponda, que se pretendan edificar; y,
 - f) Así como cuadro de carga eléctrica y calendarización de consumo estimado.

ARTÍCULO 79. Con la integración de los documentos citados en el artículo anterior, la Subdirección de Desarrollo Urbano, solicitará a la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano, la opinión técnica de cada uno de sus integrantes, conforme a sus respectivas atribuciones u objeto, sobre la viabilidad de desarrollar el conjunto habitacional, primordialmente en materia de agua, usos del suelo, infraestructura hidráulica y sanitaria, vialidad, movilidad, protección civil, ambiental, energía eléctrica, propiedad, registro catastral y control urbano.

En caso de que las opiniones técnicas de las personas integrantes de la Comisión sean favorables al desarrollo del conjunto urbano, la Subdirección de Desarrollo Urbano, expedirá a la solicitante la constancia de viabilidad correspondiente, en un plazo no mayor

de cinco días hábiles contados a partir del siguiente al que reciba la totalidad de dichas opiniones técnicas.

Si alguna de las opiniones técnicas considera inviable el proyecto de conjunto habitacional, o bien, existen incumplimientos en algún otro desarrollo autorizado a la persona física, jurídica colectiva o socios solicitantes, comunicará de manera física o electrónica la negativa, hasta en tanto no sean subsanados dichos incumplimientos, además de contar con todos los requisitos señalados anteriormente.

ARTÍCULO 80. La constancia de viabilidad no constituye autorización del conjunto habitacional, y solo otorga a la interesada el derecho de solicitar ante la Subdirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del proyecto de lotificación respectivo.

En su caso, la interesada podrá presentar nuevamente ante la Subdirección de Desarrollo Urbano solicitud de constancia de viabilidad respecto del proyecto que se trate, cuando acredite que las condiciones o requisitos que condicionaron su viabilidad han sido cumplidos.

ARTÍCULO 81. Recibida la constancia de viabilidad, la interesada deberá obtener de la Subdirección de Desarrollo Urbano, la aprobación del proyecto de lotificación respectivo, conforme a lo siguiente:

- I. Presentará solicitud de aprobación del proyecto de lotificación, acompañada de los documentos siguientes:
 - a) Copia simple del título de propiedad. En caso de que el solicitante no sea propietario del predio, deberá manifestarlo así en la solicitud;
 - b) Copia simple del acta constitutiva en caso de personas jurídicas colectivas o del contrato respectivo tratándose de fideicomisos. En caso de que el solicitante sea persona física deberá presentar identificación oficial;
 - c) Copia simple del poder notarial y de la identificación oficial del mandatario o representante legal;
 - d) Ubicación del predio y croquis de localización;
 - e) Reporte fotográfico del predio y sus colindancias, con descripción por escrito de cada fotografía;
 - f) Planos arquitectónicos de los prototipos de vivienda que se pretendan realizar, en caso de conjuntos urbanos habitacionales que vayan a ofertar vivienda;
 - g) Factibilidad de agua potable y de conexión a drenaje o descarga de aguas residuales emitida por la autoridad competente emitida por el Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Zitácuaro, conforme a las dimensiones del proyecto;
 - h) Certificado de libertad de gravamen expedido con

- una antelación no mayor a seis meses;
- i) Dictamen de factibilidad de la Dirección de Protección Civil;
 - j) Autorización en materia de impacto ambiental;
 - k) Factibilidad de suministro de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad.
 - l) Licencia de uso del suelo o, en su caso, autorización sobre cambio de uso del suelo; y,
 - m) Alineamiento y en su caso número oficial.
- II. Proyecto de lotificación de conjunto habitacional, en un tanto de planos originales impresos que deberán contener lo siguiente:
- a) Situación original del predio o predios;
 - b) Apertura, ampliación o modificación de vías públicas; y,
 - c) Lotificación del predio y en su caso, las fusiones, subdivisiones y condominios del mismo.
- III. La Subdirección de Desarrollo Urbano, aprobará el proyecto de lotificación, en caso de que el mismo proyecto cumpla con la normatividad aplicable y lo previsto en los documentos a que se refiere la fracción I de este artículo, en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la recepción del proyecto, en caso contrario, dentro del mismo plazo, lo devolverá al interesado para su corrección; y,
- IV. La aprobación del proyecto de lotificación no constituirá la autorización del conjunto solo otorga a la persona interesada el derecho de presentar ante la Subdirección de Desarrollo Urbano, la solicitud de autorización del conjunto.
- ARTÍCULO 82.** Aprobado el proyecto de lotificación, la interesada presentará a la Subdirección de Desarrollo Urbano, de manera física o electrónica la solicitud de autorización del conjunto habitacional acompañada además de la documentación siguiente:
- I. Proyecto de lotificación aprobado, con planos en medio magnético y en película poliéster;
 - II. Memoria descriptiva del plano de lotificación aprobado, la cual comprenderá:
 - a) Número y tipo de lotes;
 - b) Cuadro resumen de manzanas y sus lotes, que indiquen medidas y superficies, usos del suelo, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo de aprovechamiento, así como la densidad de viviendas en el caso de conjuntos habitacionales;
 - c) Estructura vial interna y ubicación de las áreas de donación destinadas a equipamiento urbano con sus poligonales y cuadro de construcción;
 - d) Equipamiento urbano e infraestructura primaria existentes en la zona, así como descripción de los propuestos conforme a las necesidades del conjunto;
 - e) Cuadro de porcentajes de la superficie total del predio destinada a la enajenación, a las vías públicas y a las áreas de donación y restricción, en su caso;
 - f) Programa de ejecución de obras de urbanización y equipamiento y de infraestructura primaria autorizado por la dependencia correspondiente prevista para el desarrollo; y,
 - g) Presupuesto desglosado a costo directo de las obras de urbanización y de equipamiento previstas para el desarrollo.
- La Subdirección de Desarrollo Urbano, expedirá el acuerdo de autorización del conjunto habitacional, en un plazo no mayor a cinco días hábiles contados a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, en caso de que esta resulte procedente.
- ARTÍCULO 83.** No se autorizarán conjuntos habitacionales cuando:
- I. No se cumplan los requisitos previstos en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial, el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán y el presente Reglamento;
 - II. Se contravengan disposiciones establecidas en las Normas para la restricción de áreas al desarrollo urbano del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; y,
 - III. Se hayan proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte de la persona solicitante.
- Artículo 84.** Los desarrolladores de todo proyecto, comercial, de servicios e industrial, deberán integrar la siguiente información de manera obligatoria para obtener la autorización:
- I. Proyecto de lotificación general;
 - II. Proyecto ejecutivo;
 - III. Proyecto arquitectónico;
 - IV. Proyecto Estructural; y,
 - V. Los demás que señale la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

CAPÍTULO IV
CAMBIO DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 85. El trámite de cambio de uso de suelo, se realiza

para obtener la certificación de cambio de uso del suelo en predios particulares para destinarlos al comercio y servicios de bajo impacto urbano o para la micro y pequeña industria de bajo impacto urbano y anticontaminante.

Estará prohibido cambiar el uso de suelo en los predios o zonas con patrimonio natural, arqueológico e histórico cultural por tratarse de áreas sujetas a protección, conservación y mejoramiento.

Tampoco será posible cambiar el uso de suelo industrial, a suelo para vivienda.

ARTÍCULO 86. La viabilidad, es decir, la posibilidad de llevar a cabo un cambio de uso de suelo propuesto se resolverá a partir de la elaboración de una evaluación de compatibilidad de los usos de suelo.

No se emitirá la viabilidad de uso de suelo sin que previamente se obtengan las licencias correspondientes, de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

ARTÍCULO 87. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, es la encargada de la expedición de certificación de cambio de uso de suelo que se compone de tres fases después, se certifica o se niega de acuerdo con la congruencia de un uso del suelo con las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano vigente, con respecto a los usos, reservas y destinos pretendidos de áreas o predios.

FASE I. Obtener la licencia de uso de suelo.

- a) Una vez emitida ésta deberá marcar las condiciones y limitaciones para el aprovechamiento del inmueble a desarrollar, siendo entre otras, las siguientes;
- b) Derechos de vías federales por infraestructuras o cuerpos de agua;
- c) Derechos de vías Municipales por trazo de vialidades de libramientos, colectoras, primarias o secundarias señaladas en los programas de desarrollo urbano u otros instrumentos de planeación derivados de los mismos; o por trazos de prolongación o ampliación de vías de cualquier rango existentes, requeridas para dar continuidad, integración y coherencia a la estructura urbana;
- d) Áreas de uso restringido para infraestructura y equipamiento; por contener elementos de importancia en términos de valor histórico, cultural, natural, o destinadas a parques urbanos y servicios públicos, de acuerdo con los programas del desarrollo urbano;
- e) Áreas de uso restringido por riesgos, tales como escurrimientos, fallas y fracturas geológicas, inestabilidad del suelo u otras análogas, que pongan en riesgo la vida o los bienes materiales de las personas;
- f) Compatibilidades de uso del suelo;
- g) Los coeficientes de ocupación o uso del suelo;

- h) Uso del suelo, lote tipo y densidad máxima.; y,
- i) Diseño de las vialidades.

FASE II. La autorización del visto bueno del proyecto de vialidad y lotificación. Necesario cuando se trate de un desarrollo habitacional urbano con vivienda.

FASE III. Autorización definitiva del proyecto.

ARTÍCULO 88. Para validar la autorización de cambio de uso de suelo es requisito contar con el visto bueno por escrito de las dependencias correspondientes para la autorización de toda licencia de construcción o licencia de operación.

- I. **Subdirección de Desarrollo Urbano.** De manera previa, se cerciorará que la obra no rompa con la continuidad de las banquetas ni obstaculice el libre tránsito de las personas o, en su caso, los propietarios o interesados deberán solicitar autorización del municipio para cualquier modificación que impacte la vía pública;
- II. **Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad.** Señalará las condicionantes que deberá cumplir un fraccionador, desarrollador o interesado a fin de mitigar los impactos en el medio ambiente dentro del entorno del desarrollo propuesto y, de ser el caso, se determinará si el área está o no dentro de un Área Natural Protegida y dan la factibilidad de si es posible el proyecto. Asimismo, identificará si la obra propuesta no obstaculiza la movilidad y da cumplimiento a las normas técnicas de movilidad establecidas en el Reglamento de Movilidad, Tránsito y Seguridad Pública del Municipio de Zitácuaro; y,
- III. **Subdirección de Protección Civil y Bomberos.** Se cerciorará que los predios colindantes y sus construcciones estén libres de riesgos probables para la seguridad del establecimiento.

ARTÍCULO 89. La resolución, que puede ser positiva, positiva condicionada o negativa, se emitirá en un plazo máximo de diez días hábiles. Si la resolución es positiva, se otorgará la licencia de uso del suelo y se establecerán las condicionantes a cumplir.

TÍTULO III TENENCIA DE LA TIERRA

CAPÍTULO ÚNICO REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA

ARTÍCULO 90. La Subdirección de Desarrollo Urbano, se encargará de instrumentar acciones para la regularización de la tenencia de la tierra en coordinación con la Tesorería Municipal, que realizará el cobro por los siguientes servicios que presta la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, y los cuales se contemplarán y fijarán sus costos en la Ley de Ingresos Municipal:

- I. Tramite de regularización;
- II. Inspección y constancia;

- III. Traspaso y subdivisión en terrenos sujetos al programa de regularización de la tenencia de la tierra;
- IV. Urbanización de lote adicional;
- V. Regularización de lote con construcción y sin construcción; y,
- VI. Trámites de conciliación y conflictos vecinales relativos a la regularización de la tenencia de la tierra.

ARTÍCULO 91. Las acciones para la regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, que se instrumenten desde la Subdirección de Desarrollo Urbano, se sujetarán a las siguientes normas:

- I. Se deberá proceder conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable, en la ejecución de acciones de mejoramiento;
- II. Solo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro en la entidad. Tendrán preferencia las personas poseedoras de buena fe, de acuerdo con la antigüedad de la posesión, y siempre que cumplan con los requisitos que establece para ello el Código Civil del Estado; y,
- III. Ninguna persona deberá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote, cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la reglamentación y los Programas de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 92. El procedimiento para la regularización de los asentamientos humanos se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el Artículo 118 del Código de Desarrollo Urbano, del Estado de Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO 93. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, solicitará a la Secretaría de Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Territorial del Estado de Michoacán la promoción de acciones de regularización de asentamientos humanos irregulares.

ARTÍCULO 94. Cualquier persona está facultada para denunciar ante el Ayuntamiento, la existencia de asentamientos humanos irregulares o la gestación de éstos, a efecto de que procedan a coordinar las acciones correspondientes. La denuncia se podrá hacer de manera presencial ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, o por los medios que dicha dependencia señale para tal efecto.

De ser el mismo Ayuntamiento, quien tenga el conocimiento de esto o sea por denuncia ciudadana, éste procederá a la suspensión o clausura de cualquier obra o ventas de terrenos que se realicen ilícitamente.

TÍTULO IV LA IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I ANUNCIOS

ARTÍCULO 95. Para la fijación de anuncios, carteles y propaganda

comercial y de servicios entre otros dentro del municipio, se requiere la obtención, de la autorización de colocación de Anuncios Publicitarios de la Subdirección de Desarrollo Urbano.

La Subdirección de Desarrollo Urbano, pedirá visto bueno de la Subdirección de Medio Ambiente y Movilidad, para emitir la autorización de colocación de Anuncios Publicitarios.

ARTÍCULO 96. Para obtener la autorización de colocación de anuncios publicitarios, la persona solicitante deberá:

- I. Llenar formato de solicitud que contendrá cuando menos:
 - a) Los datos del solicitante; y,
 - b) Tipo o clase de anuncio, cartel o propaganda.
- II. La ubicación donde se pretenda instalar y la duración del mismo;
- III. Croquis especificando las medidas y slogan del anuncio; y,
- IV. Copia del recibo de pago del impuesto predial.

La vigencia de la autorización o permiso será fijada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, de conformidad con lo dispuesto por el Reglamento de Anuncios del Municipio de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo.

CAPÍTULO II REGULACIÓN URBANA DE DEL COMERCIO

ARTÍCULO 97. Para el mejoramiento de la imagen urbana del centro de población del municipio se deberán seguir las siguientes normas:

- I. Se podrá restringir la actividad comercial, cuando se afecten zonas habitacionales, avenidas vialidades de circulación rápida, puentes peatonales, pasos a desnivel y accesos a propiedades privadas;
- II. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, tiene la facultad de reubicar en cualquier momento, en coordinación con la Dirección de Servicios Públicos Municipales, y la Dirección de Ingresos, a todo comerciante que cuente con autorización o permiso para ejercer actividades en tianguis, puestos fijos, semifijos y en la vía pública, sin perjuicio de los derechos del comerciante y de la comunidad cuando afecten los derechos de terceros, cuando pongan en peligro la seguridad de la ciudadanía o contravengan las disposiciones que al respecto establezca el Bando Municipal y demás ordenamientos y mandatos aplicables;
- III. Los comercios municipales, deberán instalar tejabanos homogéneos para locales fijos. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, mediante convenio con instituciones públicas o privadas establecerá programas para facilitar a las personas propietarias de comercios el acceso a los tejabanos autorizados a precios accesibles y

competitivos;

- IV. En el caso de que los toldos o tejabanos no se regularicen o nadie se haga responsable de éstos, podrán ser retirados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y se podrán cobrar gastos de retiro por el equivalente a 5 unidades de medida y actualización;
- V. Los propietarios de los puestos semifijos, temporales, tianguis, comerciantes ambulantes autorizados que se instalen en la vía pública eventualmente, pagarán por su actividad comercial de acuerdo con la superficie que ocupen por metro cuadrado, lo que al respecto establezcan las disposiciones correspondientes;
- VI. Los establecimientos de servicios deberán:
 - a) Barrer o limpiar el pasillo o andador correspondiente a sus áreas diariamente;
 - b) Tener un espacio equipado para el manejo adecuado de los desechos sólidos orgánicos e inorgánicos que cuente como mínimo con contenedores con cubierta de desechos orgánicos e inorgánicos;
 - c) Propiciar el mantenimiento necesario para la conservación en buen estado de los anuncios de sus establecimientos;
 - d) Garantizar la seguridad de los transeúntes con motivo de la colocación, uso o retiro de los anuncios;
 - e) Retirar los anuncios al término de la vigencia de su autorización o permiso; y,
 - f) Los restaurantes, expendios de alimentos preparados, puestos ambulantes de comida ubicados en áreas habitacionales no podrán utilizar leña, carbón u otro material combustible distinto al gas licuado y deberán dar mantenimiento periódico a sus instalaciones de gas para evitar fugas.

CAPÍTULO III
BALDÍOS Y VACÍOS URBANOS

ARTÍCULO 98. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Subdirección de Desarrollo Urbano, realizará un inventario de terrenos baldíos en el centro de población; dicho inventario deberá contemplar al menos:

- I. Superficie de lote;
- II. Localización y colindancias;
- III. condición de tenencia; y,
- IV. propietario del lote.

ARTÍCULO 99. La Subdirección de Desarrollo Urbano, con base

en el inventario de vacíos urbanos realizará un proceso de identificación prioritaria de terrenos baldíos sin bardar y/o que no cuenten con banqueteta en condiciones óptimas; priorizando aquellos que presenten alguna otra problemática específica como falta de alumbrado o acumulación de basura y maleza.

ARTÍCULO 100. Cualquier persona podrá denunciar la existencia de predios baldíos que no cuenten con barda y/o baqueta; así como de predios que no respeten el alineamiento de manera presencial en la Subdirección de Desarrollo Urbano; o a través de los medios que para tal efecto dicha Subdirección en coordinación con la Unidad de Comunicación Social pongan a su disposición.

ARTÍCULO 101. Se aplicará el impuesto sobre Lotes Baldíos sin Bardar o Falta de Banquetas, a los terrenos en desuso y/o baldíos al interior de la zona urbana del municipio que carezcan en sus linderos a la vía pública de una cerca o barda; así como a aquellos no tengan banqueteta o que teniéndola se encuentre en mal estado; siempre y cuando dichos lotes baldíos se localicen dentro de la zona urbana.

ARTÍCULO 102. Las cercas o bardas podrán ser de tapia de adobe, ladrillo, material prefabricado u otros similares, y tendrán dos o más metros de altura. Las banquetetas deberán cumplir con lo establecido en las Normas Técnicas para Banquetas en el Reglamento de Movilidad, Tránsito y Seguridad Pública del Municipio de Zitácuaro Michoacán.

ARTÍCULO 103. Las personas propietarias de lotes baldíos sin bardar o con falta de banqueteta podrán ser exentas del pago de dicho impuesto mediante la firma de un convenio con la Subdirección de Desarrollo Urbano del municipio para el uso público temporal de la propiedad privada.

Los convenios serán únicamente para otorgar el derecho temporal y limitado de aprovechar los espacios baldíos para la creación de equipamientos socioculturales, deportivos o de esparcimiento que permitan mejorar los espacios públicos y la imagen urbana; y deberán renovarse anualmente.

Las personas propietarias de los predios deberán comprometerse a limpiar el baldío antes de entregarlo al municipio para su uso temporal.

TÍTULO V
FINANCIAMIENTO PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

CAPÍTULO ÚNICO
CONTRIBUCIONES POR MEJORAS

ARTÍCULO 104. En el municipio de Zitácuaro, se podrá instrumentar la contribución por mejoras derivadas de la inversión pública Municipal.

ARTÍCULO 105. Para determinar el grado de beneficio se establecerá un área de influencia alrededor de las obras prioritarias, a fin de estimar el número y tipo de inmuebles potencialmente beneficiados por la intervención, utilizando como referencia la siguiente tabla de valorización del inmueble con base en la distancia de la obra.

El área de influencia o beneficio, el grado de beneficio y, la valorización estimada de los inmuebles dependerá del tipo de obra urbana financiada.

ARTÍCULO 106. Una vez determinado el grado de beneficio, se deberá estimar el cálculo del beneficio local utilizando alguno de los siguientes métodos:

- I. Método de doble avalúo por muestreo:
 - a) Determinación de valores del suelo sin proyecto contra; y,
 - b) Determinación valores del suelo con proyecto (es el valor que tendría el suelo considerando que las obras estuvieran construidas y en funcionamiento).
- II. Método de frentes (número lineal de frente de cada inmueble) o de áreas (superficie construida del inmueble) se utilizará, en el caso de obras puntuales con zonas de influencia pequeñas (como la construcción de banquetas).

ARTÍCULO 107. Para el desarrollo de las obras derivadas de contribución por mejoras, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, en coordinación con la Secretaría de Finanzas y Administración, establecerán el porcentaje de apoyo que se requiera de la población y el aporte por parte del municipio.

ARTÍCULO 108. Para la instrumentación de las contribuciones por mejoras se deberá determinar la capacidad de pago (ingreso disponible) de la población beneficiada por la obra pública en cuanto a la capacidad real de las personas beneficiarias para contribuir a una obra sin afectar su presupuesto familiar.

En caso de que la capacidad de pago de toda la población beneficiada sea menor al costo de la obra, el resto será cubierto por el municipio. En ningún caso, el cobro por contribución de mejoras será mayor a la capacidad máxima de pago de la población beneficiada.

ARTÍCULO 109. El Ayuntamiento de Zitácuaro, conformará un fideicomiso de obras de desarrollo urbano por contribución para recaudar y administrar los fondos derivados de contribuciones por mejoras.

El fideicomiso se encargará de la correcta aplicación de los recursos y garantizará el rendimiento en los mismos; asimismo tendrá a su cargo el cobro de las cuentas morosas para mantener sanas las finanzas.

ARTÍCULO 110. La fiduciaria será seleccionada mediante proceso de licitación pública y deberá mostrar contar con personal calificado, sistemas administrativos, resguardos de confidencialidad, y mecanismos de control interno.

ARTÍCULO 111. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, una persona representante del Comité de Planeación

para el Desarrollo del Municipio de Zitácuaro y una persona representante del Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial formarán parte del Comité Técnico del fideicomiso.

ARTÍCULO 112. Para la inversión de los recursos del fideicomiso se identificarán obras prioritarias de conformidad con los planes y programas de desarrollo urbano Municipal; así como del programa anual de obras, su costo estimado y su calendario de ejecución a cargo de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

ARTÍCULO 113. La población podrá acceder a la información sobre las obras realizadas con recursos del fideicomiso, las que están por realizar, el porcentaje de aporte de vecinos, así como el municipal en la plataforma de Transparencia Municipal.

SECCIÓN IV SANCIONES

TÍTULO ÚNICO DE LAS SANCIONES

ARTÍCULO 114. Serán sujetos a las infracciones y sanciones los servidores públicos que expidan licencias, permisos o autorizaciones contraviniendo lo anterior o cooperen con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones de la normativa urbana establecida.

ARTÍCULO 115. Se realizarán suspensiones, clausuras temporales o definitivas cuando:

- I. Las construcciones violen lo establecido en el reglamento y/o no cumpla con la zonificación de usos de suelo establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano vigente;
- II. Se lleven a cabo obras, construcción, edificación, instalación de un anuncio, estructura o mobiliario urbano, sin contar previamente con licencia de uso de suelo correspondiente; y,
- III. Se utilice total o parcialmente cualquier obra, instalación, mobiliario urbano o actividad en forma distinta a las características, términos o condiciones distintas a las autorizadas.

ARTÍCULO 116. Las infracciones incurridas por los servidores públicos se sancionarán conforme a lo que establece la Ley de Responsabilidades Administrativas de los Servidores Públicos del Estado de Michoacán.

ARTÍCULO 117. La sanción de arresto se llevará a cabo con fundamento en lo dispuesto por el Reglamento del Centro de Retención y Resguardo para Personas Infractoras del Municipio.

ARTÍCULO 118. El monto de las multas se determinará, liquidará y pagará conforme lo establecido en el Reglamento del Centro de Retención y Resguardo para Personas Infractoras del Municipio de Zitácuaro.

ARTÍCULO 119. Serán solidariamente responsables de las infracciones la persona propietaria, la persona poseedora y/o

usufructuaria del inmueble involucrado en la determinación de la sanción.

ARTÍCULO 120. En el caso de que un anuncio publicitario o todo no se regularice o nadie se haga responsable de éste, será retirado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y dependiendo el caso, se podrá clausurar el local comercial por parte de la Tesorería Municipal, o en su caso se podrán cobrar gastos de retiro por el equivalente a 5 unidades de medida y actualización.

SECCIÓN V

LA PLANEACIÓN Y SU GOBERNANZA

TÍTULO ÚNICO

EL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE ZITÁCUARO

CAPÍTULO I

LINEAMIENTOS GENERALES DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 121. En alineación con la Constitución Federal y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los instrumentos de planeación y programación derivados de este Reglamento formarán parte del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial y el Desarrollo Urbano de Zitácuaro, Michoacán de Ocampo.

ARTÍCULO 122. Para la planeación del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en Zitácuaro, se deberá observar lo dispuesto en los ordenamientos ecológicos para:

- I. El origen y desarrollo de centros de población emergentes;
- II. La creación o delimitación de las reservas territoriales;
- III. La determinación de los usos y destinos del suelo urbano; y,
- IV. La ordenación urbana del territorio, y los programas de los gobiernos federal, estatal y Municipales para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda

ARTÍCULO 123. Se revisará y/o actualizará por lo menos cada tres años el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y que este en armonía con el ordenamiento ecológico con la finalidad de regular el uso de suelo y atender lo establecido en dichos instrumentos de planeación territorial.

ARTÍCULO 124. La autorización de toda obra o proyecto en términos de planeación, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, deberá llevarse a cabo de manera coordinada entre autoridades y ciudadanía a través de los mecanismos de participación establecidos.

ARTÍCULO 125. Los contenidos mínimos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local serán formulados, aprobados, expedidos, ejecutados, evaluados y modificados por el

Ayuntamiento, con la participación que corresponda a las dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y Federal, en este caso Obras Públicas.

ARTÍCULO 126. La autorización de toda obra o proyecto en términos de planeación, desarrollo urbano y ordenamiento territorial, deberá llevarse a cabo de manera coordinada. Dicha coordinación es necesaria entre las distintas direcciones de la administración pública, principalmente aquellas involucradas en la planeación del territorio.

CAPÍTULO II

ADAPTACIÓN BASADA EN COMUNIDADES HUMANAS

ARTÍCULO 127. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, particularmente la participación coordinada de las direcciones de movilidad y medio ambiente y de desarrollo urbano, deberán llevar a cabo un análisis multi-criterio cuando se realicen proyectos en áreas catalogadas de conservación o con servicios ecosistémicos.

Este análisis multi-criterio es una herramienta útil para realizar una priorización de medidas de adaptación al cambio climático, pues el uso de múltiples criterios permite evaluar las acciones de adaptación.

Los criterios a considerar son:

- I. Ambientales:
 - a) Sustentabilidad en el uso de los recursos.
 - b) Conservación de ecosistemas.
 - c) Asegurar servicios ambientales.
 - d) Captación de agua pluvial.
 - e) Infiltración de agua al subsuelo.
- II. Sociales:
 - a) Atención a los más vulnerables.
 - b) Participación.
- III. Económicos:
 - a) Costo-beneficio.
 - b) Costo-efectivo.
 - c) Externalidades.
- IV. Institucionales y de implementación:
 - a) Factibilidad.
 - b) Coordinación.

Las medidas de adaptación que debe considerar la Secretaría, para

realizar los análisis correspondientes son las siguientes y las cuales deben responder a características y problemáticas regionales o locales:

- I. **Medidas duras o de intervención en el territorio.** Son aquéllas que cuentan con objetivos tangibles para la reducción de la vulnerabilidad; y,
- II. **Medidas blandas o habilitadoras.** Son las que buscan aumentar el conocimiento y fortalecer capacidades, la sensibilización y/o los acuerdos entre actores, y que sientan las bases de un aprendizaje social e institucional para la adaptación

ARTÍCULO 128: La Secretaría, deberá considerar el siguiente proceso para llevar a cabo el análisis multicriterio:

- I. Describir y analizar el contexto general sobre la visión y objetivos de la política climática y la política de desarrollo social y económico;
- II. Identificar, establecer y acordar los criterios e indicadores a partir de los cuales se priorizarán las acciones;
- III. Acordar el peso de cada uno de los criterios, en caso de que se quiera hacer una ponderación de estos; y,
- IV. Asignar una puntuación a las diferentes opciones frente a los criterios acordados y un peso a los criterios que reflejan diferentes perspectivas y prioridades de las partes interesadas, y usar estos valores junto con las puntuaciones para obtener una medida de rendimiento total para cada opción en los niveles más altos del árbol de criterios y, por último, analizar estos resultados a través de los análisis de sensibilidad.

ARTÍCULO 129. De manera adicional, la Secretaría deberá llevar a cabo en las áreas arriba señaladas, el análisis de costo beneficio, es decir, comparar todos los costos y beneficios de un proyecto para que las decisiones se puedan conocer en términos monetarios, cuáles de las medidas identificadas generan los mayores beneficios en cuanto a reducción de vulnerabilidad y aumento de capacidad adaptativa, así como la generación de beneficios sociales, culturales, económicos y ambientales, incluidos los beneficios para la mitigación de los GEI.

CAPÍTULO III

CONSIDERACIONES PARA LA ACCESIBILIDAD EN LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 130. Para la elaboración de cualquier instrumento de planeación y durante su implementación se atenderán/ los principios establecidos en el artículo 9 de la Ley de Inclusión a las Personas con Discapacidad del Estado de Michoacán, en términos de accesibilidad urbana:

- I. Accesibilidad;
- II. Equidad;
- III. Igualdad de oportunidades;

- IV. Igualdad entre mujeres y hombres;
- V. Justicia social;
- VI. Participación e inclusión plena y efectiva en la sociedad.
- VII. Respeto por la diferencia y la aceptación de las personas con discapacidad como parte de la diversidad y la condición humana;
- VIII. Respeto de la dignidad inherente a la autonomía individual, incluida la libertad de tomar las propias decisiones y la independencia de las personas;
- IX. Respeto y la aceptación de las personas con discapacidad;
- X. La transversalidad; y,
- XI. La no discriminación.

ARTÍCULO 131. Los planes y programas de desarrollo urbano deberán contemplar que las modificaciones de edificios se adecúen a las necesidades de las personas con discapacidad, así como contar con infraestructura urbana necesaria para una organización urbana óptima, es decir, el conjunto de elementos o servicios necesarios que den el soporte funcional para otorgar bienes y servicios como redes de agua potable, alcantarillado, drenaje o electricidad.

ARTÍCULO 132. Se acudirá o contactará con la Secretaría de Urbanismo y Medio Ambiente del Estado de Michoacán, en caso de requerir asesoría y apoyo en la formulación o actualización, ejecución, control y evaluación de los programas de desarrollo urbano de su competencia tendrá que considerar las medidas pertinentes que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad

CAPÍTULO IV

GOBERNANZA DE LA PLANEACIÓN

ARTÍCULO 133: La Comisión Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, tendrá las atribuciones señaladas en el artículo 21 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda; y las del artículo 34 del Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo para la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano.

- I. Asesorar y apoyar a los ayuntamientos en materia de planeación urbana, desarrollo urbano, recursos naturales, medio ambiente y obras públicas, así como opinar respecto de los programas relativos;
- II. Opinar sobre la determinación de provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios;
- III. Opinar anualmente el cumplimiento de los programas de desarrollo urbano de ámbito Municipal;
- IV. Opinar sobre la vigencia técnica-jurídica de los programas de desarrollo urbano de ámbito Municipal;
- V. Opinar sobre la transferencia de potencialidades de predios.

- VI. Formular propuestas en materia de reservas territoriales y regularización de los asentamientos humanos irregulares;
- VII. Opinar sobre los estudios técnicos necesarios para llevar a cabo obras Municipales o interMunicipales, con la cooperación económica de los particulares;
- VIII. Recibir, analizar y canalizar a las autoridades competentes toda solicitud, propuesta o demanda de personas u organizaciones relacionadas con el desarrollo urbano;
- IX. Opinar sobre la procedencia de ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano de los centros de población del municipio;
- X. Promover y gestionar la participación y colaboración de personas físicas, jurídicas públicas y privadas para la realización de obras y servicios derivadas de los programas de desarrollo urbano;
- XI. Proponer al Ayuntamiento, la creación de nuevos servicios o conservación y mejoramiento de los ya existentes, sobre bases de colaboración particular de acuerdo con las necesidades o solicitudes de los diversos sectores de la población;
- XII. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas urbanas y territoriales;
- XIII. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;
- XIV. Apoyar a las autoridades en la promoción difusión y cumplimiento de planes y programas;
- XV. Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;
- XVI. Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la administración pública federal, con entidades federativas; así como con organizaciones del sector privado, académico y social para la instrumentación de programas;
- XVII. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y,
- XVIII. Expedir su reglamento interno e integrar comisiones de trabajo necesarias.

SECCIÓN VI
EVALUACIÓN DEL REGLAMENTO

TÍTULO ÚNICO
EL MECANISMO DE EVALUACIÓN
DE EFECTIVIDAD DEL REGLAMENTO

ARTÍCULO 134. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Zitácuaro, Michoacán en coordinación con el IMPLAN, realizarán la evaluación del presente Reglamento cumplidos los dos años de su entrada en vigor.

Los resultados de dicha evaluación serán enviados a:

- I. La Comisión de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Municipio de Zitácuaro, Michoacán; quien emitirá su opinión sobre la necesidad de modificaciones a este reglamento; y,
- II. El Ayuntamiento, a través de su Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, quien determinará la pertinencia de modificarlo, refrendarlo o abrogarlo de conformidad con los resultados obtenidos en dicha evaluación.

TRANSITORIOS

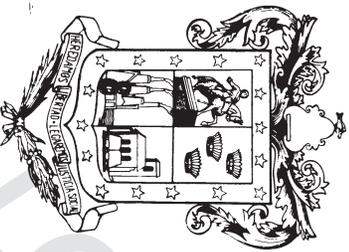
PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado Libre y Soberano de Michoacán de Ocampo.

SEGUNDO. El presente Reglamento se regulará a través de la publicación del Plan General y Sectorial de Desarrollo Urbano.

TERCERO. En lo no previsto en el presente Reglamento se estará a lo dispuesto por el Código de Desarrollo Urbano del Estado de Michoacán de Ocampo.

CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Instituto Municipal de Planeación, tendrán tres meses a partir de la fecha de entrada en vigor del presente Reglamento para evaluar su aplicatoriedad.

Se expide la presente para los usos legales correspondientes en la ciudad de Zitácuaro, Michoacán, a 21 de enero del año 2020 dos mil veinte. (Firmados).



COPIA SIN VALOR LEGAL