

*“Año del Bicentenario de la Proclamación de la Independencia
y Centenario del Inicio de la Revolución Mexicana.”
“Hidalgo, en el nombre llevamos la Independencia”.*

**GOBIERNO DEL ESTADO DE HIDALGO
PODER EJECUTIVO**

MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG, GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE HIDALGO, EN EJERCICIO DE LA FACULTAD QUE ME CONFIERE EL ARTÍCULO 71 FRACCIONES I, II Y XL DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE HIDALGO, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO EN LOS ARTICULOS 2, 5 Y 17 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA PARA EL ESTADO DE HIDALGO, Y

C O N S I D E R A N D O

PRIMERO. Que con fecha dieciocho de mayo de dos mil nueve, se publicó en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial. Por ende, en cumplimiento al artículo 71 fracción XL, el Ejecutivo consideró que se requiere mantener a la Administración Pública en constante superación, adecuándola a las necesidades técnicas y humanas de la Entidad, como es el caso de reformar el Reglamento referido por contribuir al fortalecimiento del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial, garantizando con ello la eficacia y eficiencia de los procesos y trámites en esta materia.

SEGUNDO. Que existe la necesidad de reformar, adicionar el Marco Jurídico en comento para incrementar la competitividad en nuestra Entidad, dado que al agilizar y facilitar la relación entre los particulares con sus autoridades se generan condiciones propicias para el desarrollo de la actividad económica, la generación de empleos y la riqueza de toda la sociedad Hidalguense.

TERCERO. Que en virtud de que la Ley de Coordinación para el Desarrollo Metropolitano del Estado de Hidalgo, fue publicada en el Periódico Oficial de Gobierno el 10 de agosto del año 2009, y que en sus artículos contiene disposiciones que se duplican en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, y tomando en consideración al orden jerárquico de las Leyes, se derogan los artículos del 27 al 32 del referido Reglamento, a efecto de evitar duplicidad de funciones.

Por lo anterior, he tenido a bien en expedir el siguiente:

DECRETO

QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos 2 fracciones IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII y XIV; 103 subincisos 6 y 7 del inciso a) de la fracción I y la fracción II; 108 fracción I; 115 fracción VI; 116; 117 fracción III; 119 tercer párrafo; 124 inciso d) de la fracción II; 125; 126 primero y segundo párrafo; 127 fracción III y segundo párrafo, y los incisos d), e), f) y g) de la fracción IX; 131 primer párrafo, fracciones I, III, IV, V, VI, VII y el segundo párrafo; 135 primer párrafo; 137 fracción III, y el segundo párrafo; 138 segundo párrafo; 139; 142 primer párrafo; 166 fracción VI Se adicionan los artículos: 2 fracciones XV, XVI, XVII, XVIII y XIX; 103 inciso c) de la fracción II; 115 fracción VII del segundo párrafo; 125 apartado F; 126 tercer; 131 fracción VIII y el párrafo tercero; 166 fracción VII; Se derogan los artículos 27, 28, 29, 30, 31, 32, el subinciso 8, del inciso a) de la fracción I del 103; el inciso e de la fracción II del 124 y la fracción VI del 168, para quedar como sigue

ARTÍCULO 2-...**I a la III.-...**

- IV.-** C. O. S. : Coeficiente de Ocupación del Suelo, es la relación de la superficie ocupada(construcción en planta) con el total de la superficie del terreno;
- V.-** C. U. S.: Coeficiente de Utilización del Suelo, es la relación entre la superficie total de construcción (planta y alzado) de un terreno y la superficie total del mismo;
- VI.-** Comité de Admisión: El Comité de Admisión de Especialistas Responsables de la Acción Urbana;
- VII.-** Comisión para la Regularización: La Comisión Estatal para la Atención de los Asentamientos Humanos Irregulares;
- VIII.-** Ejecutivo: El Titular del Poder Ejecutivo del Estado de Hidalgo;
- IX.-** Fraccionamiento: La división de un terreno en dos o más manzanas y éstas en lotes, que requiera del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que le permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- X.-** Fusión: La unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo;
- XI.-** Ley: La Ley Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo;
- XII.-** Reagrupamiento Inmobiliario: La asociación de los propietarios de los predios necesarios para la ejecución de un proyecto de interés público o privado;
- XIII.-** Reglamento: EL presente Reglamento;
- XIV.-** Secretaría: La Secretaria de Obras Públicas, Comunicaciones, Transportes y Asentamientos;
- XV.-** Subdivisión: La partición de un terreno en dos o más fracciones que no requieran el trazo de una o más vías públicas;
- XVI.-** El Sistema: Sistema Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.
- XVII.-** Circuito.- Son vialidades que intercomunican y dan continuidad de flujo vehicular comprendidas dentro de un perímetro;
- XVIII.-** Retorno.-Es la obligación del fraccionador que en una calle cerrada, construya un camellón que permita maniobras ágiles para la circulación de vehículos en sentido contrario al que circulaban originalmente; y
- XIX.-** Vivienda Sustentable.- Son viviendas que permiten preservar el entorno natural de la ubicación del desarrollo habitacional.

ARTÍCULO 27.- Se deroga.

ARTÍCULO 28.- Se deroga.

ARTÍCULO 29.- Se deroga.

ARTÍCULO 30.- Se deroga.

ARTÍCULO 31.- Se deroga.

ARTÍCULO 32.- Se deroga.

ARTÍCULO 103-...

I.- Vías Públicas para Transporte motorizado: ...

a).-...

1.- ...

2.- ...

3.- ...

4.- ...

5.- ...

6.- **Vías Subcolectoras:** Son vías que sirven de enlace y conducción de las vías locales a las arteriales, se caracterizan por operar con flujos discontinuos, sirven a recorridos de corto itinerario y privilegian la función de acceso. Tendrán un derecho de vía de 18.00 metros como mínimo con dos aceras de 2.00 metros de anchura mínima cada una;

7.- **Vías Locales:** Son aquellas que sirven a recorridos de corta longitud y en las que priva la función de acceso sobre la de desplazamiento. Tendrán un derecho de vía de 9.00 metros como mínimo con dos aceras de 1.50 metros de anchura mínima cada una. Estas vías se podrán conformar en circuitos, permitiendo el desplazamiento de vehículos en un solo sentido;

b).-...

1.- ...

2.- ...

II.- Vías Públicas para Transporte no motorizado: ...

a).- ...

b).- ...

c).- **Ciclopistas:** Son aquellas destinadas de manera exclusiva al tránsito de bicicletas y vehículos no motorizados similares. Tendrán un ancho de rodamiento mínimo de 2.00 metros.

ARTÍCULO 108.-...

I.- Fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata y progresiva: el quince por ciento del área neta del predio a desarrollar;

II a la VII.-...

...

CAPÍTULO V DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS Y SUS OBRAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 115.-...

I.- ...

II.- ...

III.- ...

...

I.- ...

II.- ...

III.- ...

IV.- ...

- V.- ...
- VI.- Habitacional Económico, y
- VII.- Habitacional de Urbanización Progresiva.

ARTÍCULO 116.- En los fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata podrán existir lotes con usos del suelo distintos al habitacional pero compatibles con éste, evitándose los contaminantes, molestos o peligrosos para la población independientemente de su uso; todo lo anterior, siempre que el programa de desarrollo urbano no prohíba tales usos, de acuerdo con la tabla de compatibilidad, la cual se incluirá en las Normas Técnicas Complementarias para la zonificación del territorio del Estado de Hidalgo, así como en los respectivos Programas que integran el Sistema.

ARTÍCULO 117.- Los fraccionadores además de lo dispuesto en el Artículo 156 de la Ley y si fuere el caso y lleven a cabo fraccionamientos en las zonas urbanas y de reserva para el crecimiento de un centro de población estarán obligados a realizar las siguientes obras de urbanización:

I a la II.-...

III.- La red y obras de manejo de aguas pluviales, de acuerdo a la características topográficas del área o predio que se trate y su conducción y disposición sin mezclarla con la red sanitaria, sea inyectándola a los acuíferos o canalizándola a flujos de agua existente.

IV a la XI.-...

...
...

ARTÍCULO 119.-...

...

Sólo podrán ubicarse en las zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población cuyos programas de desarrollo urbano las consideren permitidas o condicionadas y que cuenten o se prevea puedan contar con servicios de transporte público. Por lo demás, se sujetarán a las normas técnicas para fraccionamientos habitacionales de urbanización progresiva, y a los criterios mínimos de diseño contenidos en el presente reglamento.

...
...
...

ARTÍCULO 124.-...

I. ...
II. ...

a. ...
b. ...
c. ...
d. Las vialidades internas tendrán las características que indica y señalan las normas complementarias.

...
...

**CAPÍTULO VI
DE LOS REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO A QUE SE SUJETARÁN LOS
FRACCIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 125.-...

...

A.- Residencial Alto.-...

...

I a la VIII.-...

IX.-Las obras mínimas de urbanización serán sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

B.-Residencial Medio.-...

...

I a la VIII.- ...

IX.- Las obras mínimas de urbanización serán sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

C.- De Interés Medio.-...

...

I a la VIII.- ...

IX.- Las obras mínimas de urbanización serán sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

D.- De Interés Social.-...

...

I a la IX.-...

E.- Habitacional Popular.-...

...

I a la VIII.-...

IX.- Las obras mínimas de urbanización serán sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

...

...

I a la VIII.-...

IX.-Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

F.-HABITACIONAL ECONÓMICO.- Los fraccionamientos de vivienda económica tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar y/o condominal, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

Estos fraccionamientos serán promovidos por Organismos descentralizados así como desarrolladores siendo éstos responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley.

Sólo podrán ubicarse en las zonas urbanas o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población, conforme a lo establecido en los programas correspondientes.

Se sujetarán a las normas técnicas para fraccionamientos habitacionales de urbanización inmediata, y a los criterios mínimos de diseño contenidos en el presente reglamento.

La vialidad de este fraccionamiento contará con dos aceras de 2.00 metros cada una y dos carriles de 3.5 metros cada uno como mínimo

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

I.- UNIFAMILIAR.-

- a).- Aplicará en todo el territorio del estado; en caso de no contar con el programa correspondiente, estará sujeta a lo establecido en el Título Tercero, Capítulo X de este Reglamento;
- b).- Deberán ser viviendas sustentables, por lo que con carácter de obligatoriedad incorporará tecnologías alternativas que propicien la reducción del gasto de los recursos naturales en por lo menos dos espacios de la vivienda (e.g. cocina y baño);
- c).- El lote tipo de vivienda unifamiliar será mínimo de: 90.00 m² de superficie y 6 metros de frente y solo aplicará en la combinación de usos con la vivienda condominal como lo establece el cuadro de mezcla de viviendas por hectárea, establecido en el inciso o, de la fracción II de este artículo, marcada para condominio;
- d).- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- e).- Deberá contar con un cajón para estacionamiento por vivienda; y
- f).- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo;
- g).- El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en el COS, podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área para captación de los mantos acuíferos (jardinada).

II.- CONDOMINAL.-

- a).- Aplicará únicamente para el segmento crediticio con ingresos de hasta 4.0 VSM;
- b).- Deberán ser viviendas sustentables, por lo que con carácter de obligatoriedad incorporará tecnologías alternativas que propicien la reducción del gasto de los recursos naturales en por lo menos dos espacios de la vivienda, destacando los reductores de caudal incorporadas a las griferías de baño, cocina y regaderas;
- c).- El C.O.S. no será mayor del 0.70 de la superficie total del lote;
- d).- El C.U.S. no deberá exceder el 1.60 de la superficie total del lote;
- e).- Aplicará únicamente en los 29 municipios incorporados a la Zona Metropolitana del Valle de México, en caso de que un municipio no incorporado a la zona referida, tenga demanda de vivienda, éste se sujetará a lo establecido en el Título Tercero, Capítulo X de este Reglamento;
- f).- El lote tipo de vivienda condominal dúplex horizontal será mínimo de: 135.00 m² de superficie y 9.00 metros de frente;

- g).-** La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- h).-** Deberá contar con un cajón para estacionamiento por vivienda;
- i).-** El área libre de construcción deberá ser ajardinada y de adsorción para los mantos acuíferos;
- j).-** La vivienda estará diseñada estructuralmente en función del proyecto original, la cual se desarrollara en planta baja;
- k).-** La superficie mínima de construcción será de 45.00 m²;
- l).-** La circulación horizontal mínima requerida será de 0.70 mts;
- m).-** La circulación vertical mínima requerida será de 0.90 mts;
- n).-** Los muros que dividan las viviendas dúplex deberán ser individuales, en el caso de que se comparta el muro deberá tener un espesor mínimo de 20 cms., con el fin de evitar la filtración de ruidos y con ello mejorar la privacidad de los moradores;
- ñ).-** Las condiciones de habitabilidad y funcionalidad del proyecto arquitectónico serán, las mencionadas en los incisos l y m.
- o).-** Mezcla de viviendas por hectárea será:

CUADRO DE AREAS (AREA VENDIBLE)
--

VIVIENDA DUPLEX (MAXIMO) LOTE TIPO DUPLEX DE 135.00 M ²	66%
VIVIENDA UNIFAMILIAR (MINIMO) LOTE TIPO UNIFAMILIAR DE 90.00 M ²	24%
AREA MIXTA Habitacional y/o Comercial (MINIMO) LOTE TIPO UNIFAMILIAR DE 90.00 M ²	10%

- G.-** Habitacional de Urbanización Progresiva.- Los fraccionamientos tipo urbanización progresiva tendrán como uso predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría. Estos fraccionamientos solo se autorizarán a las instituciones oficiales y a particulares que participen con las mismas, por medio de asociaciones en participación. Estos fraccionamientos se podrán llevar a cabo en forma progresiva, a través de un programa de introducción de servicios y construcción de vivienda.

Los fraccionamientos de Urbanización Progresiva, tendrán diversas modalidades para la lotificación y edificación, y estarán sujetos a los siguientes lineamientos.

- I.-** Auto-Construcción de Vivienda: (unifamiliar).- Se entiende por fraccionamiento de autoconstrucción aquel que es canalizado para no asalariados y reunirá los siguientes requisitos:
 - a).-** La densidad máxima será de 60 viviendas por hectárea;
 - b).-** La superficie mínima de lote será de 90.00 m²;
 - c).-** El frente mínimo de lote será de 6.00 metros lineales;
 - d).-** La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
 - e).-** Deberá contar con un cajón para estacionamiento, y

- f).- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40% de esta área será ajardinada.

La ejecución de las obras de urbanización se hará de manera progresiva con cargo a los propios adquirientes de los lotes, a través del organismo promotor del desarrollo, quien se constituye en responsable solidario del buen resultado del proyecto, quien promoverá y apoyará los programas de producción social de vivienda y auto-construcción técnicamente dirigidos.

Estos fraccionamientos podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con trazo y nivelación de vialidades, alineamiento de predios, agua potable domiciliaria o colectiva, drenaje y alumbrado público

La vialidad local contará con dos aceras de 2.00 metros cada una y tendrá dos carriles de 3.5 metros cada uno como mínimo. Además. Se dejarán franjas de servicio de 0.50 metros a partir de la guarnición destinadas para jardinería, alumbrado público y en su caso ubicación de redes de infraestructura, equipamiento y señalización.

II.- Promoción de Organizaciones (unifamiliar);

Para la promoción de organizaciones se requieren los siguientes requisitos:

- a).- La densidad máxima será de 60 viviendas por hectárea;
- b).- La superficie mínima de lote será de 90.00 m²;
- c).- El frente mínimo de lote será de 6.00 metros lineales;
- d).- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- e).- Deberá contar con un cajón para estacionamiento; y
- f).- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40% de esta área será ajardinada.

Estos fraccionamientos podrán ser ocupados una vez que cuenten cuando menos con los requisitos mínimos de urbanización como: Alineamientos de predios, dotación de agua potable, red de alcantarillado, red de electrificación, guarniciones, banquetas y terracería compactada.

La vialidad local contará con dos aceras de 2.00 metros cada una, dos carriles de 3.5 metros cada uno como mínimo y se dejarán franjas de servicio de 0.50 metros a partir de la guarnición destinado para jardinería, alumbrado público y en su caso ubicación de redes de infraestructura, equipamiento y señalización.

III.- **DESARROLLO INSTITUCIONAL** (unifamiliar y condominal)

- a).- La densidad máxima será de 70 viviendas por hectárea;
- b).- La superficie mínima de lote será de 80.00 m²;
- c).- El frente mínimo de lote será de 6.00 metros lineales;
- d).- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- e).- Deberá contar con un cajón para estacionamiento; y
- f).- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y 40% de esta área será ajardinada.

Estos fraccionamientos deberán contar cuando menos con los requisitos mínimos de urbanización como: Dotación de agua potable, red de alcantarillado, red de electrificación, red de teléfonos, cuando existan líneas que pueden ser aprovechables, alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimentos y parques y jardines.

La vialidad local de estos fraccionamientos contará con dos aceras de 2.00 metros cada una, dos carriles, dos carriles de 3.5 metros cada uno como mínimo y se dejarán franjas de servicio de 0.50 metros a partir de la guarnición destinado para jardinería, alumbrado público y en su caso ubicación de redes de infraestructura, equipamiento y señalización.

En las vías peatonales se aplicará lo establecido en el Artículo 103 del presente reglamento (Transporte no Motorizado).

H.- FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES.

I.- Industria Pesada.- Es aquella que por su alto impacto al medio ambiente, transforma, manipula y almacena, materiales o sustancias que pueden originar accidentes altamente riesgosos para el personal que ahí labora, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a).- Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- b).- La superficie mínima del lote será de 10,000.00 m²;
- c).- El frente mínimo será de 100.00 m;
- d).- El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- e).- El C.U.S. no será mayor del 0.8 de la superficie total del lote;
- f).- Se deberá contar con un estudio específico para definir el número de cajones para estacionamiento, aprobado por la Secretaría;
- g).- La restricción para edificar será perimetral invariablemente y su dimensionamiento será producto de un estudio específico que será aprobado por la Secretaría;
- h).- Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
- i).- Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, telefonía, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- j).- No se permitirá el uso habitacional.

II.- Industria Mediana.- Es aquella que por sus instalaciones, materiales que maneja, transforma, almacena, y que genera: humo, ruido, vibraciones, olores, polvo, cuya presencia es molesta para el personal que ahí labore y para vecinos e instalaciones perimetrales.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a).- Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- b).- La superficie mínima del lote será de 1000.00 m²;
- c).- El frente mínimo será de 25.00 m;
- d).- El C.O.S. no será mayor del 0.5 de la superficie total del lote;
- e).- El C.U.S. no será mayor del 1.0 de la superficie total del lote;
- f).- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente;
- g).- Deberá contar con un mínimo de 6 cajones para estacionamiento por cada lote de 1000.00 m² o múltiplos de éste;
- h).- La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
- i).- Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
- j).- Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para el tratamiento y disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas, pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- k).- No se permitirá el uso habitacional.

III.- Industria Ligera.- Es aquella de baja demanda al ambiente que por sus instalaciones y materiales que transforman y almacenan, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales.

La notificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a).- Cumplir con las disposiciones de la normatividad en la materia;
- b).- La superficie mínima del lote será de 400.00 m²;

- c).- El frente mínimo será de 20.00 m;
- d).- El C.O.S. no será mayor del 0.6 de la superficie total del lote;
- e).- El C.U.S. no será mayor del 1.2 de la superficie total del lote;
- f).- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder de los 10 m., a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente;
- g).- Deberá contar con un mínimo de 3 cajones para estacionamiento por cada lote de 400.00 m² o múltiplos de éste;
- h).- La restricción frontal será de 6.00 m. como mínimo y deberán considerar áreas verdes;
- i).- Deberá contar con un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría;
- j).- Obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de las aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, guarniciones, banquetas y pavimento. Cada predio deberá contar con área específica para el depósito de basura con fácil acceso para su recolección, y
- k).- No se permitirá el uso habitacional.

I.- FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS RURALES.

- I.- **Campestre.**- Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas debiendo presentar un Reglamento interno que será aprobado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a).- La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea;
- b).- La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados;
- c).- El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales;
- d).- El C. O. S. no será mayor del 0.15 de la superficie total del lote;
- e).- El C. U. S. no deberá exceder el 0.30 de la superficie total del lote;
- f).- Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo;
- g).- La restricción frontal será de 5.00 metros lineales como mínimo, y
- h).- Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

- II.- **Granjas Familiares.**- Los fraccionamientos para granjas familiares serán destinados a uso habitacional y actividades agropecuarias y se ubicarán fuera de la mancha urbana.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- a).- La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea;
- b).- La superficie mínima de lote será de 3,000.00 metros cuadrados;
- c).- El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales;
- d).- El C. O. S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote;
- e).- El C. U. S. no deberá exceder el 0.50 de la superficie total del lote, y
- f).- Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

- i.- **Turístico.**- Los fraccionamientos de tipo turístico tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios, debiendo presentar un reglamento interno, que será aprobado por la Secretaría. En este tipo de fraccionamientos no se podrá tener un uso mixto residencial y condominal.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I.- La densidad máxima será de 8 viviendas por hectárea;
- II.- La superficie mínima de lote será de 800.00 metros cuadrados;
- III.- El frente mínimo de lote será de 20.00 metros lineales;
- IV.- El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote;
- V.- El C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote;

- VI.- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 7.50 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- VII.- Deberá contar con 4 cajones para estacionamiento;
- VIII.- La restricción frontal será de 5.00 metros como mínimo, y 40 % de esta área será ajardinada. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al reglamento interno del fraccionamiento, y
- IX.- Las obras mínimas de urbanización serán, sistema de abastecimiento y de dotación de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, redes de agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, banquetas, guarniciones y pavimento.

Los fraccionamientos habitacionales solo podrán ser aprobados cuando se ubiquen en predios contiguos a zonas urbanizadas, o de algún fraccionamiento ya urbanizado, salvo los del tipo campestre, asimismo deberán apegarse al período de apertura de los Programas de Desarrollo Urbano que integra el Sistema.

Se deberán conservar las zonas que por sus características naturales condicionen el equilibrio ecológico, las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, las áreas cuyo uso puedan afectar el paisaje urbano y natural y aquellas cuyos suelos y subsuelos se hayan visto afectados por fenómenos naturales o por la explotación de cualquier género, que representen peligro permanente para los asentamientos humanos. En estos espacios, la urbanización será restringida o estrictamente prohibida.

En todos los fraccionamientos, los servicios públicos de agua potable, drenaje y energía eléctrica deberán ser calculados de acuerdo con la clasificación de los fraccionamientos establecida en los Programas de Desarrollo Urbano que integran el Sistema. En caso de no contar con ellos deberá sujetarse a lo establecido en el Título Tercero, Capítulo X de este Reglamento.

ARTÍCULO 126.- El fraccionamiento y la urbanización del suelo se sujetarán al siguiente procedimiento y condiciones:

I a la VIII.-...

La constancia de uso de suelo tendrá una vigencia de seis meses y la licencia de uso de suelo, autorización de fraccionamiento y la licencia de construcción tendrán una vigencia de 12 meses a partir de la fecha de expedición, para lo cual el peticionario podrá solicitar prórroga del trámite correspondiente según se le indique.

En caso de que un peticionario pretenda transferir los derechos y obligaciones de la Constancia de un Uso de Suelo o de la Licencia de Construcción, deberá de tramitar su autorización ante la autoridad competente. Además, el cesionario deberá de manifestar por escrito su anuencia y se subrogarán las obligaciones impuestas. Por lo que deberá cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la autorización o constancia del fraccionamiento.

ARTÍCULO 127.-...

I a la II.-...

III.-El plano a escala del proyecto de lotificación;

IV a la XIII.-...

Para obtener la autorización de fraccionamiento, el interesado deberá presentar:

I a la VIII.-...

IX.-...

a) a la c).-...

- d).- Proyecto de la red de agua potable y calculo hidráulico;
- e).- Proyecto de la red de drenaje y calculo sanitario;
- f).- Proyecto de drenaje pluvial y calculo hidráulico;
- g).- Proyecto de la red de energía eléctrica y calculo eléctrico;

h) a la j).-...

X.- ...

XI.- Comparecer ante el Notario Público que elijan, antes de que termine la vigencia de la autorización correspondiente, a fin de proceder a la protocolización; y

XII.- ...

...

ARTÍCULO 131.- Para la autorización de venta de lotes, el fraccionador deberá presentar la siguiente documentación;

I.- La solicitud correspondiente;

II.- Copia del acuerdo de autorización del proyecto de fraccionamiento y los planos correspondientes, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

III.- Haber cumplido con el procedimiento de entrega recepción al municipio;

IV.- Constancias del cumplimiento del pago y obligaciones por incorporación a las redes de agua potable y drenaje sanitario, energía eléctrica, planos correspondientes a los proyectos de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y red de energía eléctrica debidamente validados por las dependencias correspondientes, movilidad y todas las definidas en el presente reglamento;

V.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes;

VI.- Deberá haber cumplido con los requerimientos de urbanización;

VII.- Garantía hipotecaria o fianza para el cumplimiento de sus obligaciones; y

VIII.- Copia de la escritura de donación otorgada ante notario público a favor del Municipio o al Gobierno del Estado cuando el primero no cuente con el Programa de Desarrollo Urbano Municipal.

Se exceptuará de la aplicación de las fracciones III y VI de este artículo al Fraccionamiento Habitacional de Urbanización Progresiva y en aquellos fraccionamientos cuyas viviendas se canalicen a créditos con organismos nacionales de vivienda.

La autorización a que se refiere este artículo podrá ser otorgada por etapas, debiendo atender en todo caso la parte proporcional de la garantía establecida en la fracción VII, de este numeral.

...

ARTÍCULO 135.- Para efectuar la municipalización de un fraccionamiento en términos de lo establecido en la Ley, el interesado para transferir los derechos y obligaciones del fraccionamiento, deberá contar previamente con la autorización de la autoridad competente.

...

I. ...

II. ...

III. ...

...

ARTÍCULO 137.- En la etapa de terminación de obras, municipalización y liberación de garantías, el interesado deberá presentar la siguiente documentación:

- I.- Solicitud de la constancia de terminación de obras y liberación de garantías;
- II.- Copia del acuerdo de autorización de ventas inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- III.- Fianza que garantice por dos años la calidad estructural y constructiva y el adecuado funcionamiento de todas las infraestructuras y servicios públicos del fraccionamiento: vialidades, banquetas, sistema de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, tratamiento y en su caso re-uso del agua, energía eléctrica, alumbrado público y espacios públicos;
- IV.- Documento que acredite el pago de las contribuciones correspondientes; y
- V.- Actas de entrega, total o parcial en el caso de que el proyecto se desarrolle por etapas, de las áreas públicas del fraccionamiento, a favor del municipio.

Este Artículo tendrá por objeto la liberación de las garantías otorgadas y de los compromisos contraídos a cargo del desarrollador; subsistiendo sólo las garantías necesarias contra vicios ocultos de las infraestructuras e instalaciones mencionadas en la fracción III, por un periodo de dos años. Igualmente, para todas las edificaciones que realice el fraccionador o desarrollador y que sean enajenadas o aportadas a las autoridades estatales y municipales.

ARTÍCULO 138.- Al quedar debidamente realizadas las obras de urbanización de un fraccionamiento, el interesado podrá solicitar a la autoridad competente se le expida la constancia de terminación de obras. Con este acto el Municipio queda obligado a prestar los servicios públicos que le sean requeridos. La constancia de terminación de obras deberá ser emitida por el municipio en un término no mayor de quince días contados a partir de la presentación de la solicitud y una vez que se haya realizado la comprobación correspondiente.

A solicitud del interesado y cuando se haya desarrollado un fraccionamiento por etapas, se podrán llevar a cabo entregas parciales del mismo, con la correspondiente liberación de garantías, siempre y cuando se presente un programa y calendario de trabajo de las obras restantes. El acta servirá como comprobante de la liberación de garantías. De igual forma y a petición del fraccionador, el Municipio se hará cargo del cuidado y mantenimiento de banquetas y áreas verdes, toda vez, que éstas se encuentren terminadas y forestadas, así como construidas las guarniciones, banquetas, vialidades transitables y libres de cualquier obstáculo.

ARTÍCULO 139.- Se podrá declarar la suspensión de un fraccionamiento, conforme a lo dispuesto en la Sección Séptima, Capítulo Primero del Título Cuarto de la Ley referente a las zonas que vayan a hacer objeto de regulación o planeación en cumplimiento de las disposiciones del Programa o proyecto, cuando no se afecten intereses de terceros o de la colectividad, y no se hayan realizado actos o contratos definitivos de traslación de lotes.

ARTÍCULO 142.-...Conjunto urbano es la modalidad de aprovechamiento inmobiliario consistente en una o varias construcciones en un terreno, con diversidad de locales y usos, con o sin vías públicas en su interior, que podrán o no estar sujetos al régimen de propiedad en condominio y deberán observar lo siguiente:

- I.- ...
- II.- ...
- III.- ...
- IV.- ...
- V.- ...

...

ARTÍCULO 166.-...

I a la V.-...

VI.- Proponer al Comité los cursos ha impartir para obtener el registro inicial y el refrendo como Especialista en Materia de Acción Urbana, en forma semestral durante los meses de enero y julio. Así como supervisar en todo momento el desarrollo de los mismos.

VII.- Tener bajo su resguardo los expedientes de cada uno de los solicitantes del registro de Especialistas en la Materia, y los expedientes de los Directores Responsables de Obra que funjan como avales de aquellos que inicien su ejercicio profesional

ARTÍCULO 168.-...

I a la IV.-...

V.- Realizar invitaciones a otro tipo de profesionistas en donde el orden del día lo requiera, teniendo únicamente voz.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Este Decreto entrará en vigor al día siguiente de su Publicación en el Periódico Oficial del Estado de Hidalgo.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones legales que contravengan lo dispuesto en el presente reglamento.

Dado en la residencia del Poder Ejecutivo del Estado, en la Ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo, a los diecinueve días del mes de mayo del año dos mil diez.

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE HIDALGO

LIC. MIGUEL ÁNGEL OSORIO CHONG