

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría General de Gobierno

Orden Jurídico Poblano

Reglamento de Uso de suelo del Municipio de Huauchinango, Puebla.



REFORMAS

Publicación

Extracto del texto

24/mar/2006	ACUERDO del Honorable Municipio de Huauchinango, que ratifica el Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de abril de 2002, por el cual se aprobó el REGLAMENTO DE USO DE SUELO, del Municipio de Huauchinango, Puebla.
-------------	---

CONTENIDO

REGLAMENTO DE USO DE SUELO.....	5
TÍTULO PRIMERO	5
DESARROLLO URBANO	5
CAPÍTULO I	5
DISPOSICIONES GENERALES.....	5
ARTÍCULO 1.....	5
ARTÍCULO 2.....	5
CAPÍTULO II	6
VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN	6
ARTÍCULO 3.....	6
ARTÍCULO 4.....	6
ARTÍCULO 5.....	6
ARTÍCULO 6.....	7
ARTÍCULO 7.....	8
ARTÍCULO 8.....	8
ARTÍCULO 9.....	8
ARTÍCULO 10.....	8
CAPÍTULO III	9
USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO Y OTRAS AUTORIZACIONES.....	9
ARTÍCULO 11.....	9
ARTÍCULO 12.....	9
ARTÍCULO 13.....	9
ARTÍCULO 14.....	9
ARTÍCULO 15.....	10
ARTÍCULO 16.....	10
ARTÍCULO 17.....	10
ARTÍCULO 18.....	10
ARTÍCULO 19.....	10
ARTÍCULO 20.....	11
CAPÍTULO IV	11
DOCUMENTOS, INSTALACIONES Y OBRAS QUE REQUIEREN Y NO REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO.....	11
ARTÍCULO 21.....	11
ARTÍCULO 22.....	11
ARTÍCULO 23.....	11
ARTÍCULO 24.....	11
ARTÍCULO 25.....	12
ARTÍCULO 26.....	12
ARTÍCULO 27.....	14
TÍTULO SEGUNDO.....	14
DESARROLLO RURAL.....	14
CAPÍTULO I	14
GENERALIDADES.....	14
ARTÍCULO 28.....	14
CAPÍTULO II	15
CARACTERÍSTICAS.....	15
ARTÍCULO 29.....	15
ARTÍCULO 30.....	15
ARTÍCULO 31.....	15

CAPÍTULO III	15
SOBRE EL DESARROLLO EN ZONA RURAL	15
ARTÍCULO 32.....	15
ARTÍCULO 33.....	16
ARTÍCULO 34.....	16
ARTÍCULO 35.....	16
CAPÍTULO IV	16
CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO	16
ARTÍCULO 36.....	16
ARTÍCULO 37.....	16
CAPÍTULO V	17
PARQUE ECOLÓGICO.....	17
ARTÍCULO 38.....	17
ARTÍCULO 39.....	17
ARTÍCULO 40.....	17
ARTÍCULO 41.....	17
CAPÍTULO VI	17
USO AGROPECUARIO.....	17
ARTÍCULO 42.....	17
ARTÍCULO 43.....	18
ARTÍCULO 44.....	18
CAPÍTULO VII	18
USO HABITACIONAL EN LA ZONA RURAL.....	18
ARTÍCULO 45.....	18
ARTÍCULO 46.....	18
ARTÍCULO 47.....	18
ARTÍCULO 48.....	18
ARTÍCULO 49.....	19
ARTÍCULO 50.....	19
CAPÍTULO VIII	19
INFRAESTRUCTURA.....	19
ARTÍCULO 51.....	19
ARTÍCULO 52.....	19
ARTÍCULO 53.....	19
ARTÍCULO 54.....	20
ARTÍCULO 55.....	20
CAPÍTULO IX	20
RECURSOS NATURALES	20
ARTÍCULO 56.....	20
ARTÍCULO 57.....	20
ARTÍCULO 58.....	20
ARTÍCULO 59.....	21
ARTÍCULO 60.....	21
ARTÍCULO 61.....	21
ARTÍCULO 62.....	21
CAPÍTULO X	21
ZONAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y DE SERVICIOS.....	21
ARTÍCULO 63.....	21
ARTÍCULO 64.....	21
CAPÍTULO XI	22
IMAGEN.....	22
ARTÍCULO 65.....	22

ARTÍCULO 66.....	22
ARTÍCULO 67.....	22
ARTÍCULO 68.....	22
CAPÍTULO XII	22
CONTROL DE EROSIÓN.....	22
ARTÍCULO 69.....	22
ARTÍCULO 70.....	23
ARTÍCULO 71.....	23
CAPÍTULO XIII	23
ESTABILIDAD ESTRUCTURAL	23
ARTÍCULO 72.....	23
ARTÍCULO 73.....	23
ARTÍCULO 74.....	23
CAPÍTULO XIV	23
DESCARGAS Y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES	23
ARTÍCULO 75.....	23
CAPÍTULOS XV	24
PREVENCIÓN Y CONTROL DE RIESGOS	24
ARTÍCULO 76.....	24
ARTÍCULO 77.....	24
ARTÍCULO 78.....	24
TÍTULO TERCERO	25
PROCEDIMIENTO	25
CAPÍTULO I	25
TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS	25
ARTÍCULO 79.....	25
CAPÍTULO II	25
INSPECCIÓN Y VIGILANCIA	25
ARTÍCULO 80.....	25
CAPÍTULO III	25
MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES	25
ARTÍCULO 81.....	25
ARTÍCULO 82.....	26
ARTÍCULO 83.....	26
CAPÍTULO IV	26
PAGO DE DERECHOS.....	26
ARTÍCULO 84.....	26
ARTÍCULO 85.....	27
CAPÍTULO V	27
RECURSO DE INCONFORMIDAD	27
ARTÍCULO 86.....	27
ARTÍCULO 87.....	27
ARTÍCULO 88.....	27
ARTÍCULO 89.....	27
ARTÍCULO TRANSITORIO	28

REGLAMENTO DE USO DE SUELO

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

El uso, destino y reservas del suelo en el Municipio de HUAUCHINANGO se sujetarán a las disposiciones del presente Reglamento.

De conformidad con el Plan Municipal de Desarrollo, se declara de utilidad pública e interés social, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este Reglamento y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de planificación, seguridad, estabilidad, higiene y vocación del uso del suelo.

ARTÍCULO 2

La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento corresponde al H. Ayuntamiento por conducto del Presidente Municipal quien delegará en la Dirección de Obras Públicas, las facultades que le confiere este Reglamento, siendo éstas las siguientes:

I.- Fijar los requisitos técnicos a los que deberán sujetarse las construcciones o instalaciones en predios y vías públicas (Título Primero), así como en el área rural (Título Segundo), a fin de que satisfagan las condiciones de seguridad, comodidad, estética y protección al medio ambiente, mediante evaluación de impacto ambiental.

II.- Establecer de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos.

III.- Otorgar o negar autorizaciones, para la disposición o uso del suelo, y de los frutos del mismo.

IV.- Llevar un registro de responsable de obra y corresponsables.

V.- Realizar inspecciones a las obras en proceso de construcción o terminadas y verificar el uso que se haga de un predio y de las

construcciones que se realicen en el mismo, adoptando las medidas que fueren procedentes en relación con las estructuras peligrosas o que causen molestias.

VI.- Realizar a través del Plan Municipal de Desarrollo los estudios para establecer las limitaciones a los usos del suelo y determinar las densidades de población permisibles.

VII.- Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas e imponer las sanciones correspondientes por violaciones o faltas a este Reglamento.

VIII.- Realizar los estudios necesarios en coordinación con ESAPAH para determinar el destino o paso de agua de drenaje.

CAPÍTULO II

VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

ARTÍCULO 3

Es todo espacio de uso común destinado al libre tránsito; bien de uso común es todo aquél destinado a un servicio público.

Tanto vía pública como los bienes de uso común, se encontrarán a resguardo de la autoridad municipal y sujetos a las leyes y reglamentos de la materia.

Son características propias de la vía pública, el servir como vía de comunicación para el libre y ordenado tránsito peatonal y vehicular y dar acceso a los predios y edificios colindantes o para recibir cualquier tipo de instalación aérea o subterránea, de una obra pública o para alojar todo tipo mobiliario urbano necesario para dar un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dichas vías públicas.

ARTÍCULO 4

Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento, aprobado por el H. Ayuntamiento aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a un servicio público, se consideran por ese solo hecho como bienes de dominio público del Municipio.

ARTÍCULO 5

Se requiere autorización expresa del H. Ayuntamiento para:

- I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones a los servicios públicos o privados en la vía pública.
- II.- Romper el pavimento o hacer cortes de las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas.
- III.- Construir, modificar o reparar guarniciones y banquetas para prevenir impactos del tránsito vehicular.
- IV.- Construir o instalar cualquier tipo de barreras sobre las guarniciones, aceras o calles.
- V.- Construir instalaciones subterráneas o reponer aceras y guarniciones.
- VI.- Ubicar módulos de información, casetas de vigilancia, puestos de revistas y periódicos.
- VII.- Instalar señalamientos de paradas de vehículos de transporte público.
- VIII.- Ocupar la vía pública con instalaciones provisionales.
- IX.- Construir o instalar en la vía pública topes, vibradores, vados, o pasos que obstruyan o disminuyan la velocidad vehicular.
- X.- Colocar postes de luz, teléfono.

El Ayuntamiento al otorgar autorización para las obras señalará, en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda lo siguiente:

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o al pago de su importe cuando el H. Ayuntamiento las realice.

ARTÍCULO 6

Queda prohibido a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I.- Para aumentar el área de un predio o de una construcción.
- II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, ruidos y luces intensas.
- III.- Para conducir líquidos por superficie.
- IV.- Para el depósito de basura y otros desechos.
- V.- Para el depósito de materiales de construcción y escombros.
- VI.- A las compañías que elaboran concreto pre-mezclado, tirar, depositar o dejar residuos de concreto sobre la vía pública.

VII.- Cerrar calles privadas, retornos o cerradas aunque sea de tipo provisional.

VIII.- Construir expendios de mercancías sobre la vía pública.

IX.- Para apartar lugares.

X.- Para exhibir su mercancía.

XI.- Para ejercer su actividad o profesión (herrería, ferretería, mueblería, etc.)

Queda estrictamente prohibido el ambulante en el jardín central, así como en los portales de este municipio.

ARTÍCULO 7

Los permisos y concesiones que la autoridad municipal otorgue para el uso de la vía pública y otros bienes de uso común o destinados a un servicio público no crean ningún derecho real o accesorio, serán siempre revocables y temporales y nunca podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos o en general de cualquiera de los fines a que sean destinadas las vías públicas o los bienes mencionados.

ARTÍCULO 8

Cuando las obras o instalaciones ocupen el arroyo de tránsito vehicular los señalamientos viales preventivos necesarios deberán colocarse como mínimo 50 metros antes del lugar, en el sentido de tránsito; dichos señalamientos estarán a cargo de quien realice la obra.

ARTÍCULO 9

El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas independientemente de la sanción a que se haga acreedor.

ARTÍCULO 10

La nomenclatura oficial, señalamientos o sistemas de información que se utilice en la vía pública será uniforme y estética; la cual será responsabilidad del H. Ayuntamiento.

CAPÍTULO III

USO DEL SUELO, ALINEAMIENTO Y OTRAS AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 11

El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública.

ARTÍCULO 12

El H. Ayuntamiento expedirá un documento que consigne y precise el uso que se pretenda dar a un predio; en dicho documento se asentará la zona a que pertenezca y su alineamiento, así como las restricciones especiales de cada zona y las particulares de cada predio que hayan sido establecidas por el plan de desarrollo municipal o desarrollo urbano.

La Autorización de uso de suelo se otorgará por única vez, por obra, por modificación externa de obra, por instalaciones provisionales o permanentes, para el uso de suelo con fines de lucro o servicios privados y para cualquier tipo de uso de suelo en general, con excepción del libre tránsito.

Tipos de uso de suelo.- Para efectos de este Reglamento el uso de suelo se divide en:

I.- Uso de suelo para el Desarrollo Urbano. Todos los usos de suelo a que se refiere el artículo 27 de este Reglamento

II.- Uso de suelo para el Desarrollo Rural. Todos los usos de suelo a que se refiere el artículo 37 de este Reglamento.

ARTÍCULO 13

La Autorización de uso de suelo se tramitará independientemente del pago que se efectúe por otros conceptos como licencia de construcción, alineamiento, número oficial, registro de planos, etc., pero a petición del interesado o con la aprobación del Ayuntamiento se podrá incluir en un solo formato o con el formato del alineamiento, debiendo hacerse los señalamientos oficiales en caso de construcciones o instalaciones de mayor concentración de usuarios.

ARTÍCULO 14

Si entre la expedición de la Autorización de uso de suelo y la presentación de la solicitud de la licencia de construcción, se hubiere

modificado el alineamiento, el proyecto deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

ARTÍCULO 15

Cuando como resultado del alineamiento que se señale al ejecutarse las obras de vialidad respectivas, queden terreno sobrante de la vía pública con superficies menores para construir, éstos pasarán mediante el proceso administrativo correspondientes a ser propiedad del Municipio y los colindantes tendrán la preferencia para adquirirlo pagando su valor al H. Ayuntamiento.

I.- En los casos que se requiera por causa de utilidad pública la creación de vialidad continuas o circuitos para ligar diversas zonas, podrán establecerse previo estudio técnico, condiciones o secciones diferentes a las señaladas.

II.- En las esquinas de las manzanas, en los predios se marcará, pancoupé de 3 por 3m. en donde no se autorizará construcción en la planta baja.

ARTÍCULO 16

Para comprobar la tenencia o propiedad de los predios por los poseedores o propietarios, es necesario el documento original que acredite esos actos, pero en todo caso se estará a lo dispuesto por el Código Civil vigente para el Estado de Puebla.

ARTÍCULO 17

El Ayuntamiento determinará los usos, destinos y reservas de los predios y áreas contenidas en su ámbito territorial, así como el tipo, clase y altura de las construcciones o de las instalaciones que puedan efectuarse en ellos.

ARTÍCULO 18

Restricciones. El Ayuntamiento aplicará las restricciones que establece el Plan Municipal de Desarrollo para la construcción o para uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general o determinada.

ARTÍCULO 19

La afectación es una superficie de terreno que en el futuro podrá tomar parte de una vía pública que esté prevista en el Plan de Desarrollo Municipal o Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 20

El H. Ayuntamiento determinará las zonas de protección a lo largo de la infraestructura, tales como viaductos, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras similares previa autorización especial del H. Ayuntamiento, que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar la infraestructura e instalaciones antes mencionadas.

La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrán a cargo de la persona física o jurídica, pública o privada, a quien se otorgue autorización.

CAPÍTULO IV

DOCUMENTOS, INSTALACIONES Y OBRAS QUE REQUIEREN Y NO REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 21

Licencia de construcción es un documento expedido por el Ayuntamiento por el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, cambiar a régimen de propiedad en condominio, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

ARTÍCULO 22

En el cambio de uso de suelo tendrá que renovarse la Autorización respectiva, cumpliendo con las disposiciones de este Reglamento.

ARTÍCULO 23

La autorización de uso de suelo será requisito indispensable para otorgar la licencia de obra nueva.

ARTÍCULO 24

Obras que no requieren Autorización de uso de suelo y por consiguiente licencia de construcción son las siguientes:

- I.- Resanes y aplanados interiores.
- II.- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
- III.- Pintura y revestimiento.

IV.- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias interiores, sin afectar elementos estructurales.

V.- Reparación de albañales interiores.

VI.- Colocación de madrinas en techos.

VII.- Pintura exterior.

VIII.- Impermeabilizaciones y revestimientos en las azoteas.

ARTÍCULO 25

Autorización de uso de suelo con tasa "0". Las obras o servicios públicos que realice o preste el Gobierno Federal, Estatal o el Ayuntamiento, respetarán los estudios, zonificación y las indicaciones sobre uso de suelo establecidas en este Reglamento y en el Plan de Desarrollo, pero quedarán exentas de pago alguno por tratarse de obras de beneficio social.

ARTÍCULO 26

Obras e instalaciones que requieren Autorización de uso de suelo. Las obras e instalaciones que a continuación se indican requieren Autorización de uso de suelo, además de las que señala este Reglamento:

I.- Las excavaciones de cualquier índole; este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de alguna edificación ya autorizada.

II.- Tapiales o instalaciones que invadan la acera y que no estén incluidas, en la autorización de una obra.

III.- Las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares.

IV.- Las modificaciones del proyecto original de cualquier obra.

V.- Viviendas habitacionales (Casa habitación).

VI.- Conjuntos habitacionales y fraccionamientos.

VII.- Viviendas de interés social y condominios.

VIII.- Edificaciones e instalaciones de seguridad privada.

IX.- Instalaciones de tubería de agua potable y alcantarillado exterior.

X.- Fosas sépticas y cisternas.

XI.- Pavimento de cualquier material en el caso de ser un servicio concesionado o de uso restringido.

- XII.- Guarniciones y banquetas.
- XIII.- Rampas en las banquetas para el tránsito vehicular.
- XIV.- Instalaciones subterráneas y aéreas en la vía pública.
- XV.- Postes y señalamientos de compañías particulares.
- XVI.- Servicio de alumbrado público concesionado.
- XVII.- Diseños arquitectónicos.
- XVIII.- Edificios para habitación.
- XIX.- Estacionamientos.
- XX.- Edificios para comercio y oficinas.
- XXI.- Edificios para educación privada.
- XXII.- Instalaciones para diversión y esparcimiento.
- XXIII.- Instalaciones deportivas.
- XXIV.- Baños públicos y balnearios.
- XXV.- Hospitales y Sanatorios.
- XXVI.- Industrias.
- XXVII.- Salas de espectáculos.
- XXVIII.- Centro de reunión.
- XXIX.- Edificios para espectáculos deportivos.
- XXX.- Templos.
- XXXI.- Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos.
- XXXII.- Bodegas y frigoríficos.
- XXXIII.- Servicios sanitarios.
- XXXIV.- Anuncios.
- XXXV.- Áreas verdes (Con tasa 0 excepto las que se construyan con fines de lucro).
- XXXVI.- Construcciones provisionales.
- XXXVII.- Bases de Taxis, Microbuseros, Camiones y similares.
- XXXVIII.- Cementerios particulares.
- XXXIX.- Depósito para explosivos, con las indicaciones, supervisión y autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.

XL.- Estado límite. Entendiendo como estado límite para efectos de este Reglamento, aquella etapa a partir de la cual una estructura o parte de ella, deja de cumplir con alguna función para la que fue proyectada y se cambia a otra.

XLI.- Instalación de postes de luz, teléfono, Tv, etc.

XLII.- En el uso de suelo para diseños y estructuras con acciones accidentales o permanentes se tomarán todas las precauciones necesarias.

ARTÍCULO 27

El H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas, efectuará los estudios de suelo correspondientes, principalmente en lo que se refiere a seguridad estructural, vocación, tipo de suelo, acciones permanentes, variables o accidentales, resistencia, cargas, recubrimientos, clasificación de las construcciones según su uso, coeficiente sísmico, factor reductivo, factor de comportamiento sísmico, componentes horizontales, movimientos de terreno, análisis estático, análisis dinámico, diseño por viento, efectos, empuje, efecto de agua, presiones interiores, vibraciones, asentamientos, cimentaciones, limitaciones, excavaciones, fallas, nivelaciones, materiales, construcciones peligrosas e interés social.

TÍTULO SEGUNDO

DESARROLLO RURAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

ARTÍCULO 28

Las comunidades de bosques brindan beneficios cuantificables tanto a las zonas rurales como a las urbanas. En las zonas rurales la vegetación natural, juega un papel primordial en el bienestar de la sociedad debido a que: Previene inundaciones, evita pérdida de suelo, favorece la humedad ambiental, el micro clima, amortigua los ruidos, brinda un paisaje agradable y placentero, provee abrigo y alimento a la fauna silvestre, se interrelaciona con los ecosistemas, funge como filtro de agentes contaminantes y partículas suspendidas en el aire y favorece la infiltración del agua de lluvia a los mantos friáticos, renovando el ciclo hidrológico y equilibrando los porcentajes de la humedad en la atmósfera.

CAPÍTULO II

CARACTERÍSTICAS

ARTÍCULO 29

El Municipio de Huauchinango, tiene las siguientes colindancias:

Al Norte.- Con los municipios de Xicotepec y Naupan.

Al Sur.- Con los municipios de Zacatlán y Chiconcuautla.

Al Este.- Con los municipios de Juan Galindo y Tlaola.

Al Oeste.- Con los municipios de Ahuazotepec y el Estado de Hidalgo.

ARTÍCULO 30

Los conceptos que se enuncian en generalidades y características constituyen elementos de un ecosistema que se interrelaciona, por lo que, el Ayuntamiento tratará de conservar el medio ambiente cuando expida la autorización sobre uso de suelo.

ARTÍCULO 31

Por las características señaladas la mayor parte del territorio es estable, sin embargo es necesario tomar precauciones especiales que permitan identificar específicamente las zonas inestables o inseguras y ubicar las áreas que se puedan aprovechar adecuadamente.

CAPÍTULO III

SOBRE EL DESARROLLO EN ZONA RURAL

ARTÍCULO 32

El Plan de Desarrollo de este Municipio contemplará la planeación y creación de zonas comerciales, servicios, central de abastos, empacadora, frigoríficos, rastro, industrias, infraestructura, seguridad, panteón, escuela, centro de salud, canchas deportivas y relleno sanitario en algunos lugares de la zona rural, previa evaluación del impacto ambiental.

Todas estas estructuras deberán cumplir con los lineamientos establecidos en este Reglamento.

ARTÍCULO 33

Se establece una relación promedio de ocho a diez metros cuadrados de área verde por habitante en concentración regular, en este tipo de estructuras.

ARTÍCULO 34

El presente Reglamento sobre el uso de suelo en la zona rural tendrá por objeto:

I.- Contribuir al ordenamiento territorial.

II.- Normar los procedimientos de autorización, control y vigilancia del territorio municipal específicamente en la zona rural y definirá las condiciones y requisitos para el otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo y de uso de edificación.

ARTÍCULO 35

En los casos no previstos se sujetará a lo dispuesto por las leyes de la materia y en todo caso el Ayuntamiento al analizar y resolver los asuntos, materia del presente Reglamentos, deberá tomar en cuenta las medidas necesarias para preservar el equilibrio ecológico.

CAPÍTULO IV

CLASIFICACIÓN DE USOS DE SUELO

ARTÍCULO 36

El uso de suelo en la zona rural se clasifica en:

I.- Zonas de uso agropecuario y de extracción.

II.- Zonas de desarrollo económico y de servicios.

III.- Zonas de reserva ecológica, parque ecológico y reserva de la biosfera.

IV.- Zonas de uso habitacional unifamiliar.

ARTÍCULO 37

Las zonas II y IV que se enuncian en el artículo anterior, se registrarán con el Título Primero de este Reglamento.

CAPÍTULO V

PARQUE ECOLÓGICO

ARTÍCULO 38

Se entiende como reserva o parque ecológico, el uso de un predio con características naturales especiales y con un manejo técnico científico que tiene como fin, el aprovechamiento racional y controlado para el esparcimiento y recreación de los habitantes de la comunidad que lo visiten, con el objeto de conservar sus recursos y belleza natural.

ARTÍCULO 39

Con el fin de no estimular el uso de vehículos automotores en dichos parques, se fomentará el uso de transporte colectivo no contaminante, solamente se podrán autorizar áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos automotores y sus accesos, previo estudio en materia de impacto ambiental y de impacto vial.

Los accesos vehiculares y los estacionamientos deberán estar revestidos con materiales permeables, con excepción de las de acceso principal, en las que se podrá utilizar pavimentación impermeable.

ARTÍCULO 40

Los accesos peatonales y las veredas utilizadas para fines deportivos deberán conservarse en su estado natural o protegerse con materiales de la zona.

ARTÍCULO 41

Queda prohibida la construcción de estructuras comerciales que alteren el equilibrio ecológico.

CAPÍTULO VI

USO AGROPECUARIO

ARTÍCULO 42

Las zonas de uso agrícola y pecuario tendrán un cuidado especial en la autorización de uso del suelo, en el que además de fomentarse esta actividad, se impulsará su modernización, otorgando tasas preferenciales para todo aquél que desarrolle la productividad en esta área.

La reserva de la biosfera es una zona extensa mayor a 10 hectáreas, que posee especies vegetales o animales en vías de extinción, y que por su escasa belleza en la población, se protege en su totalidad, en esta zona no se puede construir, no proyectar construcción alguna.

ARTÍCULO 43

La construcción de edificaciones no tendrá tasa preferencial con excepción de las que sirvan específicamente para este sector de la economía.

ARTÍCULO 44

El cambio de vocación de este tipo de suelo solamente se realizará por aprobación del Ayuntamiento.

CAPÍTULO VII

USO HABITACIONAL EN LA ZONA RURAL

ARTÍCULO 45

En los predios localizados en esta zona se permitirá como complementario el uso de suelo habitacional unifamiliar, debiendo respetarse la densidad establecida por el Ayuntamiento y las disposiciones establecidas en el Título Primero para las construcciones.

ARTÍCULO 46

El particular deberá ubicar su proyecto habitacional en las áreas de menor pendiente y menos arboladas, que no tengan ningún riesgo estructural y no impacten el medio ambiente.

ARTÍCULO 47

Los predios existentes que tengan una superficie menor de 5000 metros cuadrados, que no estén comprendidos en desarrollo o fraccionamientos autorizados tendrán el carácter de habitacionales unifamiliares, aplicándoseles el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de uso de suelo que determine el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 48

El resto de la superficie de estos predios, deberá quedar como área de absorción, libre de techo, pavimento, sótano o de cualquier material impermeable.

ARTÍCULO 49

Altura. Se entiende por altura de una edificación, la medida vertical desde cualquier rasante del suelo natural hasta la parte superior y exterior de la edificación, medida en cada punto de desplante de la construcción.

ARTÍCULO 50

Toda edificación con uso habitacional familiar podrá tener una altura máxima de 7.00 metros, a excepción de que se solicite permiso especial al Ayuntamiento, en esta altura no se considerarán los elementos agregados como chimeneas y ornatos menores de 1.50 metros.

CAPÍTULO VIII

INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 51

La infraestructura general (electricidad, teléfono, drenaje, agua) se realizará en la vía pública y será resuelta en forma obligatoria, atendiendo la normatividad técnica respectiva, evitando dañar el medio natural; se deberán utilizar cintas metálicas u otros señalamientos para identificar las líneas de infraestructura de servicios subterráneos con el fin de evitar excavaciones innecesarias para su localización y reparación.

Durante el tiempo que no se le dé cumplimiento a este artículo, las empresas tendrán que solicitar permiso de uso de suelo, por cada poste en el territorio de Huauchinango, previa realización del pago en la Tesorería Municipal.

ARTÍCULO 52

Las obras para el abastecimiento de agua potable, red de suministro, descarga de aguas negras, red de alcantarillado o drenaje, se realizarán conforme a las especificaciones que determine el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 53

El alumbrado público deberá tener la eficacia suficiente para garantizar la óptima visibilidad en cualquier condición climática.

ARTÍCULO 54

Las vialidades que se pretendan construir en la zona rural en coordinación con las Dependencias competentes en la materia, requieren para su autorización, en un estudio de impacto ambiental y vial, que incluyan plano topográfico, inventario de los árboles mayores de 5 centímetros de diámetros medidos a 1.20 metros de altura, identificando los que resultarán afectados por el proyecto, plan de manejo de movimiento de terracerías y solución a los escurrimientos pluviales, proyecto de estabilidad de taludes, el diseño geométrico horizontal, vertical y secciones transversales a cada 20 metros; así como la relación de las siguientes variables, peso, potencia longitud crítica y pendientes máxima de ascenso para vehículos de hasta 17 toneladas.

ARTÍCULO 55

Además de las vialidades se construirá el paso franco para peatones y habilitación de accesos.

CAPÍTULO IX

RECURSOS NATURALES

ARTÍCULO 56

Flora y Fauna silvestre. Previo aviso podrán trasplantarse árboles que constituyan una amenaza contra la seguridad de personas, de bienes o que se encuentren en las siguientes áreas: Desplante de la edificación, vías de acceso autorizadas, vías públicas, áreas que alojen la infraestructura y otras áreas de construcción accesorias.

ARTÍCULO 57

Queda prohibido atentar contra la salud de los árboles o de las áreas verdes, con acciones tales como, mutilación, poda excesiva o innecesaria, remoción de la corteza, envenenamiento, entierro total de su tronco, impermeabilización del área radicular y aplicación de agentes nocivos.

ARTÍCULO 58

La distancia de cajete entre los árboles y cualquier construcción, deberá ser cuando menos 5 veces el diámetro del tronco del árbol medido a 1.20 metros de altura.

ARTÍCULO 59

En el caso de predios con presencia de flora o fauna endémica, rara, amenazada o en peligro de extinción, el Ayuntamiento fijará las condiciones de protección para mantener el equilibrio ecológico, en base a la normatividad aplicable.

ARTÍCULO 60

Los residentes o usuarios de los predios de la zona rural y urbana tomarán las medidas necesarias a fin de evitar que la fauna doméstica dañe a la nativa.

ARTÍCULO 61

Se evitarán los elementos ruidosos, visuales y luminosos que alteren el paisaje y la tranquilidad de los habitantes de esta zona.

ARTÍCULO 62

Industria de extracción. Además de los permisos correspondientes, los dueños o usuarios de predios destinados a la industria de la extracción, deberán solicitar su permiso de uso de suelo, presentando al Ayuntamiento el proyecto y estudio correspondiente, que contenga las medidas de prevención y preservación ecológica y de impacto ambiental.

CAPÍTULO X

ZONAS DE DESARROLLO ECONÓMICO Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 63

Las zonas de desarrollo económico y de servicios para los efectos de este Reglamento se dividen en:

- I.- Industria de la transformación y maquiladoras.
- II.- Zonas comerciales y de servicios.

ARTÍCULO 64

Las zonas de desarrollo económico y de servicios, se normarán por las disposiciones correspondientes establecidas en el Título Primero y además se regirán por las siguientes disposiciones:

- I.- Deberán presentar un estudio de impacto ambiental.
- II.- Deberán anexar las medidas de seguridad que aplicarán en caso de presentarse un siniestro.

III.- Anexará copia del proyecto y de los estudios de mecánica de suelo, estructura y materiales de construcción.

IV.- Cumplirán con las disposiciones que este Reglamento establece en relación con estacionamientos, áreas verdes, accesos, instalaciones y servicios de emergencia.

V.- Cumplirán con las disposiciones que se establezcan en los Reglamentos Municipales y leyes de la materia.

CAPÍTULO XI

IMAGEN

ARTÍCULO 65

Al realizarse el proyecto de edificación, se deberá armonizar e integrar su forma, estructura y acabados con el carácter de la zona.

ARTÍCULO 66

Los tanques de agua e instalaciones complementarias de infraestructura deberán realizarse de tal manera que armonicen con el paisaje natural.

ARTÍCULO 67

Los cercos, muros o bardas que limiten los predios se harán con materiales acordes a las características naturales del lugar.

ARTÍCULO 68

Queda prohibida la instalación de anuncios comerciales y todo tipo de carteleras que alteren la imagen o el equilibrio natural.

CAPÍTULO XII

CONTROL DE EROSIÓN

ARTÍCULO 69

Queda prohibido propiciar o acelerar, por remoción de la capa vegetal, mal uso o negligencia, el empobrecimiento de cualquier suelo, excepto los de las áreas de construcción autorizadas, sin pérdida de las sanciones establecidas en las leyes de materia.

ARTÍCULO 70

Antes de iniciar cualquier construcción y durante su proceso, se deberá habilitar un dique provisional que impida el arrastre de aguas abajo de cualquier material y colocar mamparas temporales para proteger laderas, escurrimientos, árboles y taludes.

ARTÍCULO 71

En caso de requerirse obras de contención para la retención de los suelos, control de la erosión, protección y conservación de cortes de laderas y taludes, no se retirará los estratos vegetales menores, éstos se mejorarán introduciendo especies regionales y se usarán materiales naturales o artificiales armónicos.

CAPÍTULO XIII

ESTABILIDAD ESTRUCTURAL

ARTÍCULO 72

No se autorizará ninguna construcción en la parte del predio que a partir de los estudios específicos pertinentes presenten fallas o fracturas geológicas.

ARTÍCULO 73

El diseño de toda construcción debe garantizar la estabilidad de la estructura, a fin de evitar daños a la cimentación e instalaciones, a los elementos no estructurales acabados, construcciones contiguas e infraestructuras.

ARTÍCULO 74

Para evitar que las excavaciones pongan en peligro la estabilidad de los muros, separadores o edificaciones aledañas, éstas deberán realizarse con las técnicas más apropiadas que eviten dicho riesgo.

CAPÍTULO XIV

DESCARGAS Y ESCURRIMIENTOS PLUVIALES

ARTÍCULO 75

Se prohíbe la descarga de aguas residuales sin el tratamiento previo, directamente sobre el medio ambiente o a cualquier cuerpo hidráulico, las relativas al drenaje sanitario deben verterse a colector

o sistema cerrado de tratamiento aprobado por la autoridad competente.

CAPÍTULOS XV

PREVENCIÓN Y CONTROL DE RIESGOS

ARTÍCULO 76

Se prohíbe dejar en las áreas públicas materiales de desecho, mercancías o cualquier otro objeto que obstaculice la vía pública y deteriore o dañe la imagen de la zona o el paisaje natural, sólo se permitirá por el tiempo indispensable para su carga o descarga con autorización expresa de la Autoridad Municipal.

Los escombros, tierra o material producto de excavaciones, demoliciones o terracerías, deberán depositarse en los lugares que para tal efecto autorice el Ayuntamiento. El horario de carga y descarga para el comercio será de 22:00 horas p.m. 6:00 horas a.m.

ARTÍCULO 77

A efecto de prevenir y contrarrestar incendios y demás situaciones de riesgos en la zona rural, los propietarios de los predios ubicados en dicha zona y los particulares que ahí residan, están obligados a cooperar de manera coordinada con la Autoridad Municipal en la implementación de los planes de prevención, auxilio y apoyo ante situaciones de emergencia.

ARTÍCULO 78

En la solicitud de autorización para los proyectos que se pretendan realizar en la zona rural deben incluirse las provisiones para el manejo que se dará a los desechos sólidos que se generarán, como espacios exclusivos para contenedores o depósitos de basura, sistema a utilizar para su recolección, disposición y reciclaje, a fin de evitar su dispersión, contaminación visual, olores desagradables y proliferación de fauna nociva.

TÍTULO TERCERO

PROCEDIMIENTO

CAPÍTULO I

TRAMITACIÓN DE DOCUMENTOS

ARTÍCULO 79

Los interesados que deseen obtener la autorización de uso de suelo, deberán solicitarla al Ayuntamiento, presentando los estudios y la documentación que se requiera.

Respecto a las fraccionamientos, conjuntos habitacionales, industriales y desarrollo de zonas comerciales, además de los estudios geológicos, hidrológicos y geotécnicos, los interesados deberán presentar una propuesta de reglamento interno o forma organizacional en relación con los contratos de compra venta de los particulares, quienes como interesados directos, se encargarán en el futuro de aplicar y dar seguimiento y en donde se indicarán las técnicas de conservación ecológicas, prevención y control de incendios e impactos negativos en la zona y ayudarán a definir y aclarar los derechos y obligaciones de los usuarios.

CAPÍTULO II

INSPECCIÓN Y VIGILANCIA

ARTÍCULO 80

Las autoridades facultadas para la inspección y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento son:

- I.- El Presidente Municipal.
- II.- El Director de Obras Públicas.
- III.- Los inspectores que sean comisionados para estos casos.

CAPÍTULO III

MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SANCIONES

ARTÍCULO 81

La Autoridad Municipal para proteger el interés público o evitar daños que se puedan causar a bienes, personas o al medio natural, podrá

imponer medidas de seguridad, además de las señaladas por otros ordenamientos jurídicos, las siguientes:

- I.- La suspensión de trabajos y servicios.
- II.- La suspensión de uso de lotes, predios, edificaciones e instalaciones.
- III.- La demolición de construcciones o el retiro de instalaciones.
- IV.- El aseguramiento de objetos o materiales.
- V.- La aplicación del Bando de Policía y Gobierno en caso de rebeldía de los obligados.

ARTÍCULO 82

Con independencia de las sanciones que señalan otras disposiciones legales, las infracciones a lo dispuesto por el presente Reglamento serán sancionadas con:

- I.- Amonestación.
- II.- Multa, de uno a cien días de salario mínimo vigente en la región al momento de cometerse la infracción.
- III.- Clausura total o parcial; temporal de quince días o definitiva de instalaciones, construcciones, obras o servicios.
- IV.- Revocación de las autorizaciones.
- V.- Demolición de las construcciones e instalaciones efectuadas en contravención a lo dispuesto por este Reglamento.

ARTÍCULO 83

Son autoridades competentes para calificar y cuantificar el monto de las sanciones:

- I.- El Presidente Municipal.
- II.- Juzgado Calificador.

CAPÍTULO IV

PAGO DE DERECHOS

ARTÍCULO 84

Los derechos que cobre el Ayuntamiento por concepto de Autorización de uso de suelo, están establecidos en la Ley Municipal de Ingresos.

ARTÍCULO 85

Cuando se demuestre que el proyecto de la obra cumple con este Reglamento y se haya cubierto el pago de derechos respectivo, el H. Ayuntamiento podrá conceder la Autorización de uso de suelo.

CAPÍTULO V

RECURSO DE INCONFORMIDAD

ARTÍCULO 86

Los actos de Autoridad Municipal dictados con base en este Reglamento, podrán ser impugnados por los particulares afectados, en un término de quince días hábiles siguientes a la notificación, al de la ejecución del acto impugnado o de aquél en el que tuvo conocimiento de su ejecución, mediante el recurso de inconformidad ante la autoridad responsable, debiendo aportar las pruebas suficientes en este acto.

ARTÍCULO 87

El recurso de inconformidad tiene por objeto que el Síndico Municipal confirme, revoque o modifique, la resolución impugnada, dependiendo de las prueba que aporte el particular interesado; o bien puede declararlo improcedente o sobreseer el recurso.

ARTÍCULO 88

El procedimiento del recurso de inconformidad se hará conforme a lo dispuesto en el Capítulo XXXI de la Ley Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 89

Después de este procedimiento el Síndico Municipal emitirá resolución definitiva en un plazo no mayor de 15 días, después de celebrada la audiencia.

ARTÍCULO TRANSITORIO

(del ACUERDO del Honorable Municipio de Huauchinango, que ratifica el Acuerdo de Cabildo de fecha 22 de abril de 2002, por el cual se aprobó el REGLAMENTO DE USO DE SUELO, del Municipio de Huauchinango, Puebla, publicado en el Periódico Oficial del Estado el día viernes 24 de marzo de 2006, Número 11, Tercera sección, Tomo CCCLXXI).

ÚNICO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en los términos que establecen las Reformas del 23 de diciembre de 1999 al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como las que se realizaron en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla el 5 de marzo de 2001 y conforme a lo establecido en la Ley Orgánica Municipal del 23 de marzo de 2001.

Dado en el Palacio Municipal de Huauchinango, Puebla, a los 13 días del mes de marzo de 2006.- El Presidente Municipal Constitucional.- **INGENIRO CARLOS MARTÍNEZ AMADOR.-** Rúbrica.- Regidor de Gobernación, Justicia y Seguridad Pública.- **CIUDADANO PEDRO ALBERTO RODRÍGUEZ AVELLANEDA.-** Rúbrica.- Regidor de Patrimonio y Hacienda Pública Municipal.- **LICENCIADO ZEFERINO HERNÁNDEZ GONZÁLEZ.-** Rúbrica.- Regidor de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos.- **PROFESOR GABRIEL OTERO GONZÁLEZ.-** Rúbrica.- Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería.- **LICENCIADO MANUEL PAREDES GALINDO.-** Rúbrica.- Regidor de Salubridad y Asistencia Pública.- **DOCTORA MARLEN GUADALUPE MUÑOZ HERNÁNDEZ.-** Rúbrica.- Regidora de Educación Pública.- **PROFESORA ALICIA LARA VELAZCO.-** Rúbrica.- Regidora de Grupos Vulnerables, Juventud y Equidad entre Géneros.- **CIUDADANA MARTHA RUFINA LORETO JUÁREZ.-** Rúbrica.- Regidor de Enlace y Gestoría.- **CIUDADANO GUSTAVO DAVID VARGAS CONSTANTINI.-** Rúbrica.- Regidor de Acuerdos y Reglamentos.- **QUÍMICO FARMACOBIOLOGO GUILLERMO LEÓN HERNÁNDEZ.-** Rúbrica.- Regidora de Actividades Culturales, Deportivas y Sociales.- **LICENCIADA SANDRA GARCÍA HERNÁNDEZ.-** Rúbrica.- Regidor de Ecología y Medio Ambiente.- **CIUDADANO JOSÉ GUILLERMO LUNA RUFINO.-** Rúbrica.- Síndico Municipal.- **CONTADOR PÚBLICO ANSELMO GUTIÉRREZ ALPÍZAR.-** Rúbrica.- El Secretario General del H. Ayuntamiento.- **LICENCIADO MARCELINO SÁNCHEZ RIVERA.-** Rúbrica.