

REGLAMENTO PARA LA AUTORIZACIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DE LOS USOS DEL SUELO EN EL MUNICIPIO DE AGUASCALIENTES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º.- El presente ordenamiento se expide con fundamento en lo dispuesto en los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V último párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 68 de la Constitución Política del Estado de Aguascalientes y 39 fracción I de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Aguascalientes y tiene como finalidad regular lo previsto en la fracción V inciso d) del citado artículo 115 de la Constitución Federal, en lo referente a las atribuciones que otorga a los Ayuntamientos del Estado, el Código Urbano y los Programas de Desarrollo Urbano Municipales, para la autorización, control y vigilancia de los usos del suelo dentro del Municipio de Aguascalientes.

ARTÍCULO 2º.- El presente Reglamento señala:

- I.-** La autoridad competente para la autorización, control y vigilancia de los usos del suelo en el Municipio de Aguascalientes;
- II.-** Las reglas, observaciones y restricciones aplicables en materia de control de usos del suelo a que se sujetarán los inmuebles comprendidos en el territorio del Municipio de Aguascalientes;
- III.-** Los procedimientos para la calificación de las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística;

IV.- Los usos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos en el Municipio de Aguascalientes;

V.- Los procedimientos y requisitos para la autorización de las relotificaciones, fusiones y subdivisiones de predios;

VI.- Definir las funciones y características de las vialidades;

VII.- Las medidas de seguridad, infracciones y sanciones, y

VIII.- El procedimiento de denuncia popular.

ARTÍCULO 3º.- El presente Reglamento tiene su aplicación jurídica en el Municipio de Aguascalientes.

ARTÍCULO 4º.- Toda constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, fusión y subdivisión de predios será nula de pleno derecho, si es expedida en contravención a los lineamientos consignados en la Legislación en Materia Urbana y en éste Reglamento.

No podrá expedirse ninguna factibilidad para constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, fusión y subdivisión, respecto de predios ubicados en asentamientos humanos irregulares, en zonas de riesgo, de vulnerabilidad geológica, hidrológica y tecnológica, así como en zonas que carezcan de servicios de infraestructura hidráulica y sanitaria.

ARTÍCULO 5º.- Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

I.- Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano del Municipio de Aguascalientes;

II.- Dirección de Control Urbano: Dependencia de la Secretaría, encargada de ejercer directamente las atribuciones otorgadas a la misma, a través del presente Reglamento;

III.- Dirección de Fraccionamientos.- La Dirección de Fraccionamientos y Predios Municipales, dependiente de la Secretaría, encargada de ejercer directamente las atribuciones otorgadas a la misma, a través del presente Reglamento;

IV.- Ventanilla Única Multitrámite.- Lugar en donde se tramita lo relacionado a las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística, fusiones, subdivisiones y relotificaciones de predios, dependiente de la Secretaría;

V.- Legislación en Materia Urbana: El artículo 115 fracción V inciso d), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano para el Estado de Aguascalientes, los Programas de Desarrollo Urbanos Municipales, el presente Reglamento y demás legislación que se derive de esos ordenamientos;

VI.- Código Urbano: El Código Urbano para el Estado de Aguascalientes;

VII.- Código Municipal: El Código Municipal del Municipio de Aguascalientes;

VIII.- Reglamento: El Reglamento para la Autorización, Control y Vigilancia de los Usos del Suelo en el Municipio de Aguascalientes;

IX.- Uso del Suelo: El fin particular a que podrán dedicarse determinadas zonas o los inmuebles de un centro de población;

X.- Asentamientos Humanos Irregulares: Todos aquellos espacios, áreas o predios que no han sido sujetos de aprobación por la autoridad competente respectiva, conforme a las atribuciones que señala el Código Urbano;

XI.- Zonas de Riesgo: Todas aquellas áreas comprendidas, bajo la influencia de alguna actividad que represente un peligro potencial para la población y las construcciones, sea por su explosividad, inflamabilidad, toxicidad, contaminación; por ser un sector de derrumbe, inundable, de desplazamientos o actividades de la tierra;

XII.- Zonas de Vulnerabilidad: Toda área que por sus características de composición del subsuelo esta sujeta a factores geológicos, como deslizamientos del subsuelo, compactación y agrietamientos;

XIII.- Dictamen de Impacto Ambiental: Es el documento que determina el efecto que puede causar en el medio ambiente o entorno que lo rodea, la realización de una actividad generadora de cualquier tipo de contaminación, ya sea auditiva, gaseosa, líquida o sólida, independientemente de que éstos dos últimos contaminantes sean biodegradables o no;

XIV.- Dictamen de Impacto Urbano: Es el documento en donde se manifiesta el efecto y/o posibles repercusiones que se pudieran generar, en el entorno que circunda al establecimiento de un lugar fijo para el desempeño de una actividad;

XV.- Compatibilidad Urbanística: Es la autorización expedida por la Secretaría, a través de la cual se señala entre otras cosas el uso particular a que podrán dedicarse determinadas zonas, predios o edificaciones de un centro de población, conforme a lo que establece el artículo 158 del Código Urbano;

XVI.- Alineamiento: Es la traza sobre el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados;

XVII.- Observaciones de Compatibilidad Urbanística.- Son las indicaciones que hace la Secretaría, dentro de la constancia de alineamiento y

compatibilidad urbanística, con base en la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Municipales, en las que se señalan los usos o destinos de áreas, predios o edificaciones permitidos, condicionados o prohibidos;

XVIII.- Uso Habitacional Unifamiliar: Lugar que utilizan las personas para residir habitualmente, en el que se desarrollan exclusivamente las actividades propias del hogar, conformado por una sola vivienda;

XIX.- Uso Habitacional Multifamiliar: Lugar que utilizan las personas para residir habitualmente, en el que se desarrollan exclusivamente las actividades propias del hogar, conformado por dos o más viviendas;

XX.- Comercio Inmediato: Es aquel que por sus características de consumo, de distribución o venta al menudeo, así como por el tamaño o dimensión de su establecimiento podrá ubicarse en cualquiera de las vialidades de zonas habitacionales. Si la vialidad es de tipo local, únicamente se podrá situar en sus esquinas. Este tipo de comercio incluye exclusivamente productos de primera necesidad.

Ese comercio se podrá instalar en construcciones existentes, siempre y cuando se cumpla con el porcentaje de ocupación que se determine por la Secretaría al expedir la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística.

Dentro de este concepto de comercio se encuentran: tiendas de abarrotes, fruterías, verdulerías, expendios de pan, farmacias, carnicerías y cremerías. Estos tipos de actividades no deberán incluir la elaboración, preparación o transformación de productos, sino exclusivamente la venta;

XXI.- Comercio Eventual.- Es aquel que por sus características de consumo, de distribución o venta, así como por el tamaño o dimensión de su establecimiento podrá ubicarse únicamente en vialidades colectoras,

secundarias, primarias y regionales. Este tipo de comercio no incluye productos de primera necesidad, ni periódico.

Dentro de este concepto de comercio se encuentran: mercería, palettería, cocina económica, taquería, lonchería, rosticería, venta de ropa, venta de calzado, estética o salón de belleza, ferretería, tlapalería y papelería. Estos tipos de actividades no deberán incluir la elaboración, preparación o transformación de productos, sino exclusivamente la venta;

XXII.- Comercio Periódico.- Es aquel que por sus características de consumo, de distribución o venta, así como por el tamaño o dimensión de su establecimiento podrá ubicarse únicamente en vialidades secundarias, primarias y regionales. Este tipo de comercio no incluye productos de primera necesidad, ni de tipo eventual, sino aquel que por sus cualidades es el que requieren las personas esporádicamente.

Dentro de este concepto se encuentran: mueblerías, licorerías y cervecerías, productos y equipos para fundición, abonos químicos y naturales, aceites en general, madererías, malla industrial o ciclónica, maquinaria en general incluyendo la pesada, refacciones vehiculares en general, vidrios y cristales, lamina de acero, asbesto y plástico, solventes, acero, hierro y perfiles metálicos. Estos tipos de actividades no deberán incluir la elaboración, preparación o transformación de productos, sino exclusivamente la venta.

XXIII.- Servicios Gastronómicos: Son los establecimientos que principalmente se dedican a la preparación de alimentos, los cuales deben ser consumidos dentro de los mismos locales, con la factibilidad secundaria de vender bebidas alcohólicas por copeo conjuntamente con los alimentos; así mismo los que se dediquen a la preparación de los alimentos para ser vendidos en el tipo de comercio inmediato.

Entiéndase de éste giro los restaurantes, fondas, taquerías, loncherías, marisquerías, cafeterías, restaurantes de comidas rápidas, juguerías, paleterías y otros similares.

Estos tipos de establecimientos se podrán ubicar en vialidades de tipo secundario, primario y regional; los cuales deberán contar con cajones de estacionamiento dentro de sus predios, conforme lo señalan el Código Urbano y el Código Municipal;

XXIV.- Servicios con venta de bebidas alcohólicas: Son los establecimientos donde se permite la venta de bebidas alcohólicas por copeo y pueden de manera secundaria ofrecer al público servicios gastronómicos o botanas preparadas.

Debe entenderse a éste giro establecimientos como bares, cantinas, merenderos, cervecerías, pulquerías, centros nocturnos, cabarets y discotecas.

Estos tipos de establecimientos se podrán ubicar en vialidades de tipo secundario y primario; los cuales deberán contar con cajones de estacionamiento dentro de sus inmuebles, conforme lo señalan el Código Urbano y el Código Municipal;

XXV.- Servicios Médicos: Son los establecimientos dedicados a prestar los servicios de consultoría médica en cualquiera de sus ramas o similares que sean relativos a la salud.

Deberá entenderse a éstos, a los establecimientos tales como consultorios médicos, clínicas y hospitales, ya sea generales o de cualquier especialidad, dentales, veterinarias, o cualquier establecimiento relativo a la prestación de servicios relativos con la salud, independientemente de que pueda o no generar desechos infecto-contagiosos.

Los consultorios médicos podrán existir en vialidades de tipo colector, secundario y primario y no en vialidades locales de zonas habitacionales.

Las clínicas y hospitales podrán existir en vialidades de tipo secundario y primario; mismas que deberán contar con cajones de estacionamiento dentro de sus inmuebles, conforme lo señalan el Código Urbano y el Código Municipal;

XXVI.- Servicios Administrativos: Es el inmueble en donde trabajan empleados públicos o particulares, desempeñando trabajos propios de oficina. Estos servicios se pueden ubicar en vialidades de tipo secundario y primario, los cuales también deberán contar con cajones de estacionamiento dentro de sus inmuebles, conforme lo señalan el Código Urbano y el Código Municipal, y

XXVII.- Servicios Mecánicos y de Mantenimiento Vehicular: Son los establecimientos que se dedican a realizar en su interior cualquier tipo de reparación o servicio de mantenimiento mecánico a maquinaria o vehículos de cualquier especie, independientemente de que su movimiento o funcionamiento sea impulsado por motores de combustión interna de cualquier tipo de combustible o que el mismo sea provocado por algún tipo de generador eléctrico.

Entiéndase por esto a cualquier tipo de talleres de reparación, independientemente de la función mecánica o eléctrica que desempeñe el vehículo. Función que puede ser automotriz, mecánica, eléctrica, electromecánica, industrial, electrónica, y otros similares.

Estos servicios se pueden ubicar en vialidades de tipo colector, siempre y cuando el fraccionamiento o colonia este catalogada como de tipo popular o de interés social. También se podrán situar en vialidades secundarias, primarias y regionales, pero no en vialidades locales.

ARTÍCULO 6º.- El H. Ayuntamiento de Aguascalientes por conducto de la Secretaría ejercerá las siguientes atribuciones:

I.- Autorizar, negar o condicionar las constancias de compatibilidad urbanística;

II.- Autorizar o negar las autorizaciones de fusión, subdivisión y relotificación de predios;

III.- Determinar conforme al Código Urbano, Programa de Desarrollo Urbano Municipal correspondiente, el presente Reglamento y demás Legislación aplicable en Materia de Desarrollo Urbano, los usos o destinos de áreas, predios o edificaciones permitidos, condicionados o prohibidos a través de las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística;

IV.- Determinar los requisitos aplicables para poder otorgar toda constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, informe de compatibilidad urbanística, así como las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación de predios;

V.- Precisar el método de calificación de las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística, de conformidad con lo previsto en el Código Urbano, en los Programas de Desarrollo Urbano respectivos y en general en la Legislación en Materia Urbana aplicable y vigente;

VI.- Vigilar que los particulares y entidades públicas cumplan con lo señalado en las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística, fusión, subdivisión y relotificación de predios;

VII.- Conforme a la legislación de la materia, determinar de manera precisa a través de la autorización denominada alineamiento, toda restricción y afectación programada en los inmuebles;

VIII.- Imponer las medidas de seguridad y sanciones previstas en el Código Urbano, Código Municipal de Aguascalientes, en el presente Reglamento, así como en la Legislación en Materia Urbana, y

IX.- Todas las demás que se señalen en este Reglamento y otras disposiciones jurídicas aplicables.

CAPITULO II

DE LOS REQUISITOS PARA SOLICITAR LAS AUTORIZACIONES DE CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANISTICA, FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS

ARTÍCULO 7º.- Toda persona física o moral, publica o privada, para solicitar la autorización de alineamiento y compatibilidad urbanística deberá llenar el formato que para ese efecto le señale la Secretaría, así como presentarle en la Ventanilla Única Multitrámite la siguiente documentación:

- I.-** Nombre, denominación o razón social del solicitante y su domicilio;
- II.-** Proporcionar domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado en el Municipio de Aguascalientes;
- III.-** Tratándose de personas morales, el documento con el que se acredite su constitución y la personalidad de quien la representa, en términos de lo previsto en el Código Municipal;
- IV.-** Si se representa a una persona física, se podrá acreditar mediante carta poder simple, con la firma de dos testigos;
- V.-** Constancia que acredite la propiedad del inmueble o su legal posesión;

VI.- Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral del predio, y

VII.- Cuando el uso del suelo propuesto en la solicitud se refiera a actividades distintas al habitacional, se deberá presentar debidamente contestado el cuestionario de información básica ambiental.

Una vez presentados los requisitos indicados, el solicitante deberá recoger en la Ventanilla Única Multitrámite de la Secretaría, ya que ese es el domicilio oficial para ese efecto, el resultado sobre su solicitud de constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística en la fecha que esta le indique, para cuyo efecto acreditará el pago de los derechos municipales respectivos. El documento que le entregue al ciudadano la Dirección de Control Urbano, será el único comprobante que acredite que se entregó la documentación completa para su solicitud.

La citada resolución deberá dictarse en un término no mayor de diez días hábiles, contados a partir de que la Secretaría, en su Ventanilla Única Multitrámite recibió la solicitud debidamente requisitada; en caso de no emitir la determinación en dicho término se entenderá concedida la autorización solicitada.

ARTÍCULO 8°.- Tratándose de obras o proyectos que se pretendan desarrollar en predios cuya superficie sea mayor a los 1,500 metros cuadrados pero menor a los 5,000 metros cuadrados, junto con la solicitud de constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, deberá presentar dictamen de impacto urbano, el cual deberá contener como mínimo áreas de carga y descarga, población concurrente o la que se le vayan a prestar servicios, áreas de estacionamiento, flujos de circulación vial en la zona de influencia, así como proyecto de imagen urbana conforme a la zona de su ubicación.

El profesionalista que elabore dicho dictamen de impacto urbano, debe ser avalado por la Secretaría.

ARTÍCULO 9º.- Toda persona física o moral, pública o privada, para solicitar la autorización de fusión o subdivisión de predio, deberá llenar el formato que para ese efecto le señale la Secretaría, así como presentarle la siguiente documentación:

- I.-** Nombre, denominación o razón social del solicitante y su domicilio;
- II.-** Proporcionar domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado en el Municipio de Aguascalientes;
- III.-** Tratándose de personas morales, el documento con el que se acredite su constitución y la personalidad de quien la representa, en términos de lo previsto en el Código Municipal;
- IV.-** Si se representa a una persona física, se podrá acreditar mediante carta poder simple, con la firma de dos testigos;
- V.-** Datos de las áreas o predios;
- VI.-** Constancia de propiedad del inmueble o inmuebles respectivos;
- VII.-** Constancia de no adeudo del impuesto a la propiedad raíz y clave catastral de los predios;
- VIII.-** Croquis del terreno o de los terrenos con acotaciones en centímetros y señalando la orientación de los mismos y sus colindancias;
- IX.-** Croquis de la fusión o subdivisión que se pretenda realizar;
- X.-** Constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística;
- XI.-** Uso o destino actual y el propuesto del inmueble o inmuebles;

XII.- Características de la urbanización del terreno o terrenos;

XIII.- Cuando lo considere necesario la Secretaría, acompañar las correspondientes diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde, así como de la posesión del predio correspondiente, y

XIV.- Tratándose de subdivisión de predios, cuando lo aprecie indispensable la Secretaría, se deberá acompañar dictamen de la Comisión Ciudadana de Agua Potable y Alcantarillado, en el que conste que no se saturaría o afectaría el servicio de agua potable y alcantarillado con motivo de esa autorización.

Una vez presentados los requisitos indicados, el solicitante deberá recoger en las oficinas de la Ventanilla Única Multitrámite de la Secretaría, ya que ese es el domicilio oficial para ese efecto, el resultado sobre su solicitud de fusión o subdivisión de predio, en la fecha que esta le indique, para cuyo efecto acreditará el pago de los derechos municipales respectivos. El documento que le entregue al ciudadano la Dirección de Control Urbano, será el único comprobante que acredite que se entregó la documentación completa para su solicitud.

La citada resolución deberá dictarse en un término no mayor de diez días hábiles, contados a partir de que la Secretaría, en su Ventanilla Única Multitrámite recibió la solicitud debidamente requisitada; en caso de no emitir la determinación en dicho término se entenderá concedida la autorización solicitada.

Cuando se trate de solicitudes de subdivisiones que requieran el visto bueno de la Secretaría de Desarrollo Social del Estado, conforme a lo establecido por el Código Urbano, virtud a ser mayores a los 5,000 metros cuadrados, el plazo para la respuesta será de 30 días hábiles, siempre y cuando esa Dependencia Estatal hubiera contestado a la petición que le hiciera la Secretaría.

ARTÍCULO 10.- Toda persona física o moral, pública o privada, para solicitar la autorización de relotificación de un área, lote o predio, deberá llenar el formato que para ese efecto le señale la Secretaría, así como presentarle la siguiente documentación:

- I.-** Nombre, denominación o razón social del solicitante y su domicilio;
- II.-** Proporcionar domicilio para oír y recibir notificaciones, ubicado en el Municipio de Aguascalientes;
- III.-** Tratándose de personas morales, el documento con el que se acredite su constitución y la personalidad de quien la representa, en términos de lo previsto en el Código Municipal de Aguascalientes;
- IV.-** Si se representa a una persona física, se podrá acreditar mediante carta poder simple, con la firma de dos testigos;
- V.-** Acreditar mediante documento que las áreas, predios o lotes, son propiedad del fraccionador y se encuentran libre de gravamen;
- VI.-** Exhibir documental expedida por la Comisión Ciudadana del Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Aguascalientes, en la que conste la factibilidad de otorgar los servicios de agua potable y drenaje, y
- VII.-** Exhibir los planos y estudios correspondientes, así como el plano general de lotificación del fraccionamiento, que contenga las modificaciones derivadas de la petición de relotificación.

Las relotificaciones solo podrán ser autorizadas antes de la municipalización del fraccionamiento correspondiente y se requerirá que las áreas, lotes o predios sean propiedad del fraccionador.

Una vez presentados los requisitos indicados, el solicitante deberá recoger en las oficinas de la Dirección de Fraccionamientos, ya que ese es el domicilio oficial para ese efecto, el resultado sobre su solicitud de relotificación de predios, en la fecha que esta le indique, para cuyo efecto acreditará el pago de los derechos municipales respectivos. El documento que le entregue al ciudadano la Dirección de Fraccionamientos, será el único comprobante que acredite que se entregó la documentación completa para su solicitud.

La citada resolución deberá dictarse en un término no mayor de diez días hábiles, contados a partir de que la Secretaría, por conducto de la Dirección de Fraccionamientos recibió la solicitud debidamente requisitada; en caso de no emitir la determinación en dicho término se entenderá concedida la autorización solicitada.

CAPITULO III

CONDICIONES PARA EXPEDIR LAS AUTORIZACIONES DE ALINEAMIENTO Y COMPATIBILIDAD URBANISTICA Y DE FUSIÓN, SUBDIVISIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS

ARTÍCULO 11.- Las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística deberán de apegarse a lo siguiente:

I.- Respecto de las constancias autorizadas:

La persona respectiva deberá respetar las observaciones que le indique la Secretaría en esa constancia.

II.- Respecto de las constancias no autorizadas y/o condicionadas:

A.- Respetar las condicionantes señaladas por la Secretaría para su funcionamiento, según sea el giro, actividad o tipo de construcción;

B.- Toda constancia no autorizada deberá de apegarse a la Legislación en Materia Urbana, incluyendo lo dispuesto en el presente Reglamento y por tanto el inmueble respectivo deberá edificarse y dedicarse conforme al uso del suelo procedente; y

C.- De no cumplir con las condiciones indicadas en las constancias que se ubican en esta situación, se harán acreedores a las sanciones correspondientes que les imponga la Secretaría, según lo establece el Código Urbano en su Título Decimoquinto, así como la Legislación Municipal.

ARTÍCULO 12.- Las autorizaciones de subdivisión, fusión y relotificación de predios deberán apegarse a lo siguiente:

I.- Toda subdivisión, fusión y relotificación de terrenos deberá de observar lo estipulado en el Título Sexto, capítulo IV del Código Urbano;

II.- Solo se autorizará el 10% de subdivisiones y relotificaciones de predios con respecto al total de lotes autorizados originalmente, en los fraccionamientos, colonias o barrios habitacionales urbanos, siempre y cuando no se sature o afecte la capacidad instalada, en cuanto al equipamiento e infraestructura existentes de las redes de agua potable, alcantarillado y drenaje; y del resultado no resulte una fracción menor al lote tipo del fraccionamiento al cual corresponda, o a la zona establecida en el programa de desarrollo urbano respectivo.

Lo anterior se comprobará, mediante previo dictamen técnico que emita la Comisión Ciudadana de Agua Potable y Alcantarillado Municipal, mismo que deberá presentar el peticionario con la solicitud de subdivisión o relotificación, y

III.- Tratándose de subdivisiones de predios para uso comercial, cualquiera de las fracciones resultantes no deberá ser menor a los 40 metros cuadrados y su frente deberá tener como mínimo 04 metros.

IV.- Las solicitudes de subdivisiones de predios que no cumplan con lo señalado en el Código Urbano y en este Reglamento serán improcedentes y por tanto deberán negarse por la Secretaría, salvo lo mencionado a continuación:

A.- Subdivisiones de inmuebles que materialmente se hayan dado antes de la entrada en vigor de la Ley de Fraccionamiento, Relotificación, Subdivisión y Fusión de Terrenos del Estado de Aguascalientes, publicada en el Periódico Oficial del Estado el 17 de abril de 1983;

B.- La situación de hecho antes referida, se deberá comprobar fehacientemente a la Secretaría por parte del solicitante, a través de los medios adecuados, incluso se deberá acreditar que las construcciones correspondientes cuentan con servicios totalmente independientes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, y

C.- Si el inmueble materia de la solicitud se ubica en un ejido, el peticionario para el efecto de que proceda la misma, deberá comprobar a la Secretaría, que la finca tiene una antigüedad mayor a los diez años, contados a partir de la fecha de su solicitud. Desde luego para estos trámites se deberá tomar en cuenta lo previsto en la legislación agraria.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES POR VIALIDADES

ARTÍCULO 13.- La clasificación, características y funciones de las vialidades a que se refiere este Reglamento, se apega a la normatividad y

definiciones establecidas en el Código Urbano y en el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Aguascalientes correspondiente.

I.- VIALIDADES REGIONALES O DE ACCESO CONTROLADO:

Son aquellas que vinculan a la Ciudad de Aguascalientes, con el sistema carretero regional;

II.- VIALIDADES PRINCIPALES O PRIMARIAS: Son las que estructuran el sistema vial de la Ciudad, por lo que son las de mayor importancia por sección y flujo vehicular. Su dimensión aproximada es de 42 metros;

III.- VIALIDADES SECUNDARIAS: Son las que vinculan las diferentes zonas urbanas y tienen una menor importancia que las principales. Su dimensión va de los 23 metros a los 42 metros, dependiendo del flujo vehicular, ya que son un enlace entre vialidades primarias y colectoras;

IV.- VIALIDADES COLECTORAS: Son las que enlazan las unidades vecinales entre sí, es decir, conducen el tráfico de las calles locales hacia otras zonas del fraccionamiento o del centro de población, o hacia las arterias de gran volumen. Este tipo de calles nunca podrán ser cerradas y pueden servir para dar acceso a los lotes. Su dimensión va desde los 15 metros hasta los 22 metros, dependiendo del tipo de fraccionamiento;

V.- VIALIDADES LOCALES: Son aquellas que dan servicio internamente a los fraccionamientos, colonias y desarrollos habitacionales y sirven para dar acceso a sus lotes, por lo que son las de menor sección. Su dimensión es de 12 metros para fraccionamientos de tipo campestre, medio, popular y de interés social y de 15 metros en fraccionamientos de tipo residencial, y

VI.- ANDADORES: Son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones; debiendo quedar cerrados al acceso de vehículos por medio de obstrucciones materiales.

CAPITULO V

DEL CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 14.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Municipio de Aguascalientes, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística que le expida la Secretaría.

ARTÍCULO 15.- La constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística es independiente y condiciona la expedición por parte de las autoridades competentes, las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que se deriven de la Legislación en Materia Urbana aplicable; tales como fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, construcciones, demoliciones, adaptaciones de obras, condominios y urbanizaciones.

ARTÍCULO 16.- Para dar un uso o destino distinto al que se le ha venido dando a un área, predio o construcción, los propietarios o poseedores deberán obtener la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística correspondiente.

ARTÍCULO 17.- La constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística, con base en la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano, señalará los usos o destinos de áreas, predios y edificaciones permitidos, condicionados o prohibidos.

ARTÍCULO 18.- Los inmuebles no podrán dedicarse a usos diferentes a los autorizados en la constancia de compatibilidad urbanística o a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas, o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado.

Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística en la que se autorice el nuevo uso, la Secretaría ordenará, con base en el dictamen técnico que al efecto se realice, lo siguiente:

- I.-** La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras o adaptaciones, y
- II.-** La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado o procedente dentro del plazo que para ello se señale.

Lo anterior, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 19.- Las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística tendrán una vigencia de tres años, a partir de la fecha de su expedición, en virtud de que deben ser acordes con la actualización o modificación de la legislación y programas de desarrollo urbano. Dichas constancias no acreditan la propiedad o posesión del inmueble correspondiente, así como las autorizaciones de fusión, subdivisión y relotificación de inmuebles.

ARTÍCULO 20.- Cuando algún establecimiento funcione sin contar con la correspondiente constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística o esta se hubiera rechazado para el uso del suelo propuesto, la Secretaría por conducto de su Titular, podrá suscribir un Convenio de Reubicación con el propietario o representante legal de ese establecimiento, por medio del cual se

le otorgue un plazo para que proceda a reubicarlo a un lugar compatible urbanísticamente.

El plazo del Convenio de Reubicación lo determinara la Secretaría, pero este no podrá exceder el tiempo que dure el Gobierno Municipal en que se haya celebrado ese documento.

ARTÍCULO 21.- Cuando se este construyendo un predio, deberá colocarse letrero visible desde el exterior, en el que señale con precisión el número de la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística respectiva y el uso del suelo autorizado para ese bien raíz.

ARTÍCULO 22.- El Registro Público de la Propiedad y del Comercio no inscribirá ningún acto, contrato o convenio sobre la transmisión de propiedad de inmuebles urbanos, si no se acompañan con las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística.

CAPITULO VI

DE LOS USOS DEL SUELO PERMITIDOS, CONDICIONADOS O PROHIBIDOS

ARTÍCULO 23.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial, en cuanto al uso del suelo se establece lo siguiente:

I.- En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictamen de autorización del fraccionamiento, no se podrá modificar el mismo;

II.- Únicamente se podrá ocupar el 5% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas previamente definidas y autorizadas en el proyecto respectivo del fraccionamiento.

Respecto de las actividades comerciales, estas deberán ser únicamente las catalogadas como de tipo inmediato y si estas se ubican en vialidades locales, únicamente podrá ser en sus esquinas.

En lo referente a los servicios, se deberá tomar en consideración el dictamen que emita la Dirección de Ecología y Educación Ambiental Municipal o la Dependencia Estatal correspondiente, según sea su competencia, así como el Dictamen Urbano que expide la Secretaría;

III.- Tratándose de las autorizaciones de subdivisión y relotificación de predios, se estará a lo consignado en la fracción II del artículo 11 de este Reglamento;

IV.- Toda instalación de servicios educativos o recreativos que pretenda instalarse fuera del área destinada para equipamiento, quedará sujeta al resultado del dictamen de impacto urbano que emite la Secretaría, así como al cumplimiento en lo concerniente a los cajones de estacionamiento y al tamaño del lote tipo, y

V.- Las demás que sean aplicables conforme al Código Urbano, el presente Reglamento, así como por el Programa de Desarrollo Urbano respectivo.

ARTÍCULO 24.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo medio, en cuanto al uso del suelo se establece lo siguiente:

I.- En aquellos lotes en que el uso del suelo se hubiera autorizado como habitacional en el dictamen de autorización del fraccionamiento, no se podrá modificar el mismo;

II.- Únicamente se podrá ocupar el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas previamente definidas y autorizadas en el proyecto respectivo del fraccionamiento.

Respecto de las actividades comerciales, este deberá ser el que se cataloga como de tipo inmediato y en lo referente a los servicios siempre y cuando el dictamen que emita la Dirección de Ecología y Educación Ambiental Municipal o la Dependencia Estatal correspondiente, según sea su competencia, determine que no se causa un impacto ambiental;

III.- Cualquier uso que sea diferente al habitacional y que pretenda instalarse fuera de la zona destinada para comercio y servicios quedará sujeto a la dictaminación que emita la Secretaría, mismo que deberá tomar en consideración el lugar de referencia y los usos del suelo que se encuentren a una distancia de 150 metros de su radio, contado a partir del centro del predio objeto de la solicitud, y

IV.- En el caso de vialidades colectoras, secundarias, primarias y regionales, ubicadas dentro de estos fraccionamientos y atendiendo a las características de estas, podrán existir otros usos diferentes al habitacional, siempre y cuando no se altere el contexto existente y por tanto no se provoque alteraciones al flujo vehicular. Esta situación se determinara mediante dictamen que emita la Secretaría, mediante el cual se determinara la procedencia de autorizar o no la constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística.

ARTÍCULO 25.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo popular, en cuanto al uso del suelo se establece lo siguiente:

I.- Se permitirá predominantemente el uso habitacional, restringiéndose el uso comercial y de servicios a la ubicación de éstos.

II.- Toda actividad comercial y de servicios deberá estar comprendida dentro del 20% de la superficie destinada para ello, conforme al proyecto autorizado; pudiendo incrementar dicho porcentaje hasta en un 5% más, siempre y cuando

sea justificable, no altere el entorno inmediato a él, no modifique la estructura urbana y vial, y no represente riesgo alguno para los habitantes de la zona.

III.- En estos fraccionamientos se podrá autorizar comercio de tipo inmediato en el entorno inmediato a casas habitación y sobre calles locales, pudiéndose utilizar únicamente del 15 al 20% de la superficie total ocupada por la vivienda para este fin; dependiendo de su ubicación dentro de la manzana; siendo para las viviendas ubicadas en las esquinas el 20% y en las demás el 15%.

Podrá existir comercio de tipo periódico sobre vialidades colectoras y en algunos casos servicios de tipo doméstico, los cuales quedarán condicionados a presentar el cuestionario de información básica ambiental y a la dictaminación del mismo, emitida por la autoridad correspondiente.

IV.- Todo uso o destino que pretenda darse a cualquier predio que forme parte de este tipo de fraccionamientos y que no sea compatible a la zona de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento, quedará estrictamente prohibido.

V.-. En caso de que se encuentren establecidos usos del suelo que no sean compatibles a la zona de su ubicación o que sean generadores de ruido mayor al establecido por la legislación vigente en la materia, o que generen y/o emitan sustancias contaminantes, quedarán condicionados a su reubicación en zonas aptas para el desarrollo de sus actividades, en los términos que señale el presente Reglamento.

VI.- Al interno de los fraccionamientos clasificados dentro de este concepto, los usos del suelo permitidos serán:

Sobre vialidades locales se permitirá el comercio de tipo inmediato, pero no de servicios.

Sobre vialidades colectoras se permitirá el comercio de tipo periódico, así como también se permitirán los servicios de tipo periódico.

ARTÍCULO 26.- Tratándose de fraccionamientos habitacionales urbanos clasificados como de interés social, en cuanto al uso del suelo se aplicará lo dispuesto en el artículo anterior.

ARTÍCULO 27.- En lo referente a los usos del suelo en la Zona Centro de la Ciudad de Aguascalientes, las autorizaciones de constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística se sujetarán a lo previsto por el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, particularmente a lo dispuesto en el Programa del Centro Histórico de la Ciudad.

ARTÍCULO 28.- De los condominios:

I.- Los condominios: son aquellos que el Código Urbano define en su artículo 366 y los clasifica en:

I.1.- Condominio horizontal;

I.2.- Condominio vertical, y

I.3.- Condominio mixto.

II.- Todo régimen de propiedad en condominio se registrará por lo establecido en el Código Urbano o en la Legislación que le dio origen, el presente Reglamento, así como en su Reglamento interior.

III.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, según lo contempla el artículo 369 del Código Urbano, el condominio se clasifica en: habitacional, comercial, de mercado, de cementerio, industrial, agropecuario y especial.

IV.- Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, según lo indica el artículo 370 del Código Urbano, el condominio también se clasificará en: de orden privado, el que constituyan los particulares, y de orden público, los que constituyan las instituciones u organismos públicos de la Federación, el Estado y los Municipios.

ARTÍCULO 29.- Los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, únicamente se podrán dedicar al uso para el que fueron autorizados por la Autoridad correspondiente.

ARTÍCULO 30.- En los condominios habitacionales de interés social se permitirá uso comercial de tipo inmediato solo en la planta baja del mismo, siempre y cuando no invadan área de uso común, no alteren o afecten el condominio en su estructura y no se ponga en peligro la seguridad, estabilidad, conservación y comodidad del condominio y sus condóminos.

ARTÍCULO 31.- Ningún condómino tendrá derecho o facultad para bardear, enmallar, cercar o construir sobre áreas de uso común.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES PARTICULARES DE LOS USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 32.- El comercio de tipo inmediato solo podrá ocupar el 15% de la superficie total ocupada por la vivienda para uso comercial, siempre y cuando se ubique sobre vialidades locales en fraccionamientos catalogados como de tipo medio, popular y de interés social, y se cumplan las demás disposiciones contenidas en el presente Reglamento.

En cualquier tipo de fraccionamiento en predios ubicados en esquina sobre vialidades locales, se permitirá el 20% de la superficie total ocupada por la vivienda para uso comercial inmediato.

ARTÍCULO 33.- Sobre vialidades colectoras se permitirá utilizar el porcentaje que el propietario considere necesario para su establecimiento comercial de tipo inmediato y eventual, siempre y cuando se respeten los índices de ocupación y construcción señalados en las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística, no se utilice la vía pública para trabajar y/o se invada esta con objetos que obstruyan el libre tránsito.

ARTÍCULO 34.- Para el caso de establecimientos comerciales de tipo eventual, cuya construcción dentro del predio sea igual o mayor a 90 metros cuadrados, deberá incluir un cajón de estacionamiento por cada 50 metros cuadrados construidos como parte del predio.

ARTÍCULO 35.- Todo comercio de tipo periódico que maneje o expenda material de tipo tóxico, flamable, volátil o material de tipo peligroso, deberá presentar el cuestionario de información básica ambiental, el cual será parte primordial para la autorización del giro de que se trate.

CAPITULO VIII

MEDIDAS DE SEGURIDAD, INFRACCIONES Y SANCIONES

ARTÍCULO 36.- Se entenderá por medida de seguridad la adopción y ejecución de las acciones que dicte la Secretaría, encaminadas a evitar los daños que se puedan causar por violaciones a la Legislación en Materia Urbana, tanto a las personas como a los bienes.

ARTÍCULO 37.- Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal y preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTÍCULO 38.- Las medidas de seguridad aplicables al presente Reglamento, son las que contempla el Código Municipal de Aguascalientes.

ARTÍCULO 39.- Se entenderá por infracción, la violación a cualquiera de las disposiciones establecidas en la Legislación en Materia Urbana, incluyendo al presente Reglamento.

ARTÍCULO 40.- Las sanciones administrativas que podrá aplicar la Secretaría, son las que prevé el Código Urbano y el Código Municipal de Aguascalientes, entre las que se incluirá la clausura temporal o definitiva, total o parcial, de los inmuebles correspondientes, cuando estos se encuentren funcionando sin contar con la respectiva constancia de alineamiento y compatibilidad urbanística o dando un uso diferente al autorizado en dicha constancia.

ARTÍCULO 41.- Las obras, construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hagan sin autorización, permiso o licencia, o en contravención a lo dispuesto en la legislación en materia urbana, en los programas de desarrollo urbano correspondientes y en las constancias de alineamiento y compatibilidad urbanística, podrán ser demolidas total o parcialmente por la Secretaría o por quien esta designe, incluso pudiera ser un particular, quien no tendrá obligación de pagar indemnización alguna, requiriendo a los responsables a cubrir el costo de los trabajos efectuados.

Los gastos generados con motivo de una demolición efectuada por la Secretaría o quien esta hubiera designado, constituirán créditos fiscales a cargo del propietario de la finca correspondiente, los cuales se harán efectivos a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto en las leyes fiscales aplicables, por conducto de la Autoridad Municipal competente.

ARTÍCULO 42.- La Secretaría requerirá, en todo caso, a la persona que contravenga lo dispuesto en el artículo anterior, para que se ajuste al mismo; en caso de no hacerlo ésta en el plazo que le será previamente fijado, el cual no podrá ser menor a diez días hábiles, se procederá en los términos del numeral que antecede.

CAPITULO IX

DENUNCIA POPULAR

ARTÍCULO 43.- Cualquier persona física o moral podrá denunciar ante la Secretaría cualquier infracción a las disposiciones del presente Reglamento, en virtud de estarse llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las leyes o los programas de desarrollo urbano Municipales aplicables y originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos, su seguridad, el sosiego o la salud de los residentes de la zona, quienes tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones, clausuras, demoliciones o modificaciones que sean necesarias para cumplir con los citados ordenamientos, en especial este Reglamento.

ARTÍCULO 44.- La denuncia popular deberá interponerse conforme a lo dispuesto por el artículo 1383 del Código Municipal de Aguascalientes, haciendo una descripción breve de los hechos, actos u omisiones en que consista la infracción y los datos de la persona o personas a las que se impute la infracción. La persona que promueva la denuncia popular deberá acreditar su legitimación.

ARTÍCULO 45.- La Secretaría una vez recibida la denuncia popular, integrará el expediente respectivo, practicando las inspecciones, visitas de verificación y diligencias necesarias y emitirá la resolución correspondiente conforme a lo

dispuesto por la legislación en materia urbana, que notificará al denunciante como respuesta a su petición.

El desahogo de este procedimiento, no excederá de treinta días naturales, desde la fecha en que se reciba la denuncia, salvo que exista causa justificada que lo impida.

CAPÍTULO X

RECURSO

ARTÍCULO 46.- En contra de las resoluciones dictadas en aplicación de este Reglamento, procederá el Recurso de Revisión previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado, mismo que se substanciará en la forma y términos señalados en la propia ley.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor a los treinta días hábiles posteriores al de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Para todas las cuestiones no previstas en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente el Código Municipal de Aguascalientes.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN.
H. AYUNTAMIENTO DE AGUASCALIENTES**

**ING. LUIS ARMANDO REYNOSO FEMAT
PRIMER REGIDOR Y PRESIDENTE MUNICIPAL**

REGIDOR, ANGEL ESPARZA PIÑA

REGIDORA, MA. GUADALUPE ESPARZA MUÑIZ

REGIDOR, RUBEN GONZÁLEZ VIRAMONTES

REGIDOR, MANUEL DE JESÚS PAREDES GONZÁLEZ

REGIDOR, UBALDO REYES GARCÍA

REGIDOR, JUAN TELLO ALMENDAREZ

REGIDOR, RAÚL DE LUNA FLORES

REGIDOR, RAMÓN RAMÍREZ GUTIÉRREZ

REGIDORA, ELISA ESTRADA TORRES

REGIDORA, LEONOR SAUCEDO SALAS

REGIDOR, FEDERICO MORENO FLORES

REGIDOR, JOSÉ LUIS GUTIÉRREZ LOZANO

REGIDOR, JUAN PEDROZA ESPARZA.

REGIDOR, OSCAR GUILLERMO MONTOYA CONTRERAS

REGIDOR, LUIS RAÚL GONZÁLEZ VALLE

SÍNDICO, OCTAVIO ALBERTO OZUNA

SÍNDICO, SERGIO MOLINA CONTRERAS.