

- CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
- CÓDIGO MUNICIPAL
- PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE LA CD. AGUASCALIENTES 2040

“USOS DEL SUELO”

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

PARA EL ESTADO DE AGUASCALIENTES

última actualización 10/09/2018

http://www.congresoags.gob.mx/agenda_legislativa/leyes

- ARTÍCULO 1º.- Las disposiciones de este Código son de:
- Orden público e interés social y tienen por objeto:
- I.- Establecer la concurrencia del Estado y de los municipios en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos urbanos y rurales en el territorio estatal

- ◉ II.- **Fijar las normas básicas** para planear, regular y controlar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del Estado
- ◉ III.- **Definir los principios** conforme a los cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población

- ◉ **IV.- Determinar las bases para la participación social y la gestión urbanística en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano, ordenamiento territorial y vivienda en el Estado;**
- ◉ **XIV.- Normar los instrumentos y apoyos para que la población del Estado pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa;**

- ◉ ARTÍCULO 2º.- Están sujetas a las disposiciones de este Código, las personas físicas o morales, públicas o privadas que, en el territorio del Estado, lleven a cabo cualquiera de las siguientes actividades:
 - ◉ I.- Realizar acciones, inversiones, obras o servicios
 - ◉ II.- Fraccionar, relotificar, fusionar o subdividir áreas, lotes y predios, así como, realizar desarrollos inmobiliarios especiales;
 - ◉ III.- Constituir, modificar o extinguir el régimen de propiedad en condominio,

- ◉ IV.- Construir, reconstruir, ampliar, reparar, modificar, urbanizar, conservar, mejorar, adaptar o demoler inmuebles, obras o edificaciones, así como instalar o retirar anuncios;
- ◉ V.- Proyectar, ejecutar, equipar y operar obras de **infraestructura y equipamiento urbano**;
- ◉ VI.- Ejecutar acciones que afecten el **patrimonio cultural** de los centros de población del Estado; y
- ◉ VII.- Explotar bienes de **propiedad estatal o municipal** o prestar un servicio público estatal o municipal.

USOS, DESTINOS Y RESERVAS DEL SUELO

- ARTÍCULO 287.- Las áreas a que se refiere el Art. 282 de este Código, se clasifican a su vez en zonas secundarias, en las cuales se comprenderán los usos y destinos del suelo o aprovechamientos predominantes que determinen los programas o esquemas de desarrollo urbano de centros de población y los programas parciales de desarrollo urbano.
- Los aprovechamientos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

I.- SEGÚN LOS USOS DEL SUELO EN:

- a) Habitacional;
- b) Comercial;
- c) Servicios;
- d) Industrial;
- e) Agropecuario;
- f) Forestal;
- g) Acuíferos;
- h) Patrimonio cultural y natural;
- i) Infraestructura y equipamiento urbano privado;
- j) Mixto, en el que estarán permitidos los usos habitacionales, comerciales o de servicios; y
- k) Los demás que se establezcan en los programas y que sean compatibles con los anteriores;

II.- SEGÚN LOS DESTINOS DEL SUELO:

- ◉ a) Espacios abiertos y áreas verdes;
- ◉ b) Infraestructura y obras complementarias públicas;
- ◉ c) Equipamiento urbano público;
- ◉ d) Vialidad y obras complementarias públicas;
- ◉ e) Mixto; y
- ◉ f) Los demás que se establezcan en los programas, y que sean compatibles con los anteriores.

ART 289 LOS USOS DE SUELO HABITACIONAL DEBERÁN CORRESPONDER A LOS SIGUIENTES COEFICIENTES MÁXIMOS POR LOTE O PREDIO:

- a) Tipo rural: COS 10% y CUS 1;
- b) Tipo campestre: COS 50% y CUS 1;
- c) Tipo residencial horizontal: COS 80% y CUS 1,5;
- d) Tipo residencial vertical: COS 60% y CUS 3;
- e) Tipo medio horizontal: COS 85% y CUS 1,5;
- f) Tipo medio vertical: COS 65% y CUS 5;
- g) Tipo popular/interés social horizontal: COS 85% y CUS 2; y
- h) Tipo popular/interés social vertical: COS 65% y CUS 5

- ◉ El coeficiente de utilización del suelo (CUS) estará en relación a la altura máxima de construcción y el coeficiente de ocupación del suelo (COS) estará en relación a la superficie de los lotes y predios permitida en este Código, los códigos municipales y demás disposiciones jurídicas aplicables.
- ◉ La determinación de la **relación entre el COS y el CUS** se efectuará conforme a los usos y destinos del suelo señalados en la zonificación secundaria de los programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio.

ART. 296 EL EQUIPAMIENTO URBANO DEBERÁ CLASIFICARSE:

- I.- Equipamiento vecinal: plazas o jardines públicos, campo deportivo, jardín de niños, escuela primaria, escuela secundaria, guardería infantil, centro de salud, módulo de vigilancia;
- II.- Equipamiento de barrio: parque urbano mediano, escuelas preparatorias y técnicas públicas, clínica, conjunto deportivo público, gimnasios y albercas públicas, clínicas públicas, mercado popular, edificios para servicios públicos, edificios y espacios culturales públicos, edificaciones para servicios de seguridad, tránsito y protección civil; y

- ◉ III.- Equipamiento regional o metropolitano:
grandes parques urbanos y suburbanos, universidades públicas, hospitales públicos, oficinas públicas, municipales, estatales y/o federales; edificaciones e instalaciones para los servicios urbanos: rellenos sanitarios, plantas de procesamiento de desechos sólidos, plantas de tratamiento de aguas residuales o potabilizadoras, subestaciones eléctricas, edificaciones e instalaciones para los servicios públicos de seguridad, tránsito, protección civil, bomberos y primeros auxilios.

⊙ Los elementos anteriores se pueden distribuir de acuerdo a las normas y coeficientes aplicables, de acuerdo a su nivel de servicio y su grado de especialización, a la población usuaria y a la demanda y el estrato socioeconómico y podrán agruparse en:

- ⊙ a) Centro vecinal;
- ⊙ b) Centro de barrio;
- ⊙ c) Subcentro urbano;
- ⊙ d) Centro urbano; y
- ⊙ e) Elementos aislados o de ubicación especial

DE LOS FRACCIONAMIENTOS

- ◉ ARTÍCULO 360.- Los tipos de fraccionamientos que establece este Código atenderán a la densidad de población y de construcción; a los coeficientes de utilización y ocupación del suelo; a la superficie del lote mínimo y de sus frentes; a su ubicación; a la compatibilidad urbanística; a las especificaciones de construcción; a la infraestructura, equipamiento y servicios que estos requieran y al uso o destino del suelo previsto en la legislación y programas de desarrollo urbano y ordenamiento del territorio aplicables.

I.- HABITACIONALES URBANOS:

- ARTÍCULO 361.- Los fraccionamientos en el Estado, se clasifican en los siguientes tipos:
 - a) Residenciales;
 - b) De tipo medio;
 - c) De tipo popular;
 - d) De interés social; y
 - e) Mixtos.

II.- ESPECIALES:

- ⦿ a) Campestres;
- ⦿ b) Granjas de explotación agropecuaria;
- ⦿ c) Industriales;
- ⦿ d) Micro productivos;
- ⦿ e) Comerciales;
- ⦿ f) Cementerios; y
- ⦿ g) Mixtos.

FRACCIONAMIENTOS

CLASIFICACION	LOTIFICACION				USO Y DESTINO DEL SUELO			
	FRENTE MINIMO ML.	SUPERFICIE MINIMA M2	COS	CUS	PREDOMINANTE	MULTIFAMILAR	*AREA COMERCIAL Y SERVICIOS	MIXTO
RESIDENCIAL	10.00	300.00	80%	1.5	UNIFAMILIAR	PERMITIDO	10%	PERMITIDO
MEDIO	8.00	160.00	85%	1.5	UNIFAMILIAR	PERMITIDO	15%	PERMITIDO
POPULAR	5.00	75.00	85%	2	UNIFAMILIAR	PERMITIDO	30%	PERMITIDO
INTERES SOCIAL	5.00	75.00	85%	2	UNIFAMILIAR	PERMITIDO	30%	PERMITIDO
ESPECIALES								
CAMPESTRE	25.00	1,000.00	50%	1	UNIFAMILAR PARA RECREACION		5%	
GRANJAS DE EXPL	30.00	3,000.00	10%+50%	1			5%	
INDUSTRIALES Y MICROPRODUCTIVOS								
INDUSTRIAL	20.00	1,000.00	SEGÚN PROYECTO		INDUSTRIAL	NO	10%	
MICROPRODUCTIV	10.00	>600.00 <200			MICRO INDUSTRI	NO	10%	
COMERCIALES								
Deberán ajustarse a las especificaciones que en cada caso fije la Comisión Estatal y el ayuntamiento respectivo								
CEMENTERIOS								
Deberán sujetarse a las disposiciones técnicas y jurídicas aplicables, además de las especificaciones que en cada caso fije la Comisión								
MIXTOS								
Dedicados a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva.								
Autorización se otorgará siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar de acuerdo con los								

FRACCIONAMIENTOS

CLASIFICACION	**DONACION	VIALIDAD				
		COLECTORAS	BANQUETAS	SUBCOLECTORA	LOCALES	BANQUETAS
RESIDENCIAL	13%	27.00	3.00	21.00	15.00	2.00
MEDIO	15%	27.00	3.00	21.00	12.00	2.00
POPULAR	15%	27.00	3.00	21.00	12.00	2.00
INTERES SOCIAL	15%	27.00	3.00	21.00	12.00	2.00
ESPECIALES						
CAMPESTRE	10%	15.00	3.00		12.00	2.00
GRANJAS DE EXPL	10%	15.00	3.00		12.00	2.00
INDUSTRIALES Y MICROPRODUCTIVOS						
INDUSTRIAL	10%				18.00	
MICROPRODUCTIVO	10%				15.00	
COMERCIALES						
Deberán ajustarse a	10%					
CEMENTERIOS						
Deberán sujetarse a	10%					
MIXTOS						
Dedicados a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales el terreno o área respectiva.						
Autorización se otorgará siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan re						

- * % **ÁREAS COMERCIALES:**
Superficie vendible del fraccionamiento, en las zonas previstas en los programas aplicables y que se determinen en el proyecto de fraccionamiento que autorice la Comisión Estatal
- ** % **DONACIÓN:** **Superficie neta** del fraccionamiento debidamente urbanizada

DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONDOMINIOS

- ◉ ARTÍCULO 434.- El condominio puede constituirse
- ◉ ARTÍCULO 435.- Por la forma de su edificación los condominios podrán ser horizontales, verticales o mixtos.
- ◉ ARTÍCULO 436.- Conforme al uso o destino que se pretenda dar al inmueble, el condominio se clasificará en:
 - ◉ Habitacional, comercial, de servicios, de mercados, de cementerios, industriales, campestres, agropecuarios y especiales.

- ◉ ARTÍCULO 437.- Se podrán autorizar condominios mixtos en los cuales existan dos o más usos o destinos del suelo que sean compatibles de conformidad con este Código y los programas aplicables.
- ◉ En los condominios mixtos prevalecerá la normatividad correspondiente al uso o destino del suelo predominante.
- ◉ ARTÍCULO 438.- Por su origen, según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, 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 440.- El número máximo de bienes de propiedad exclusiva que podrán constituirse bajo el régimen de propiedad en condominio será de 50 en condominios verticales y 150 en condominios horizontales.
- ◉ En caso de que se requiera un número mayor de bienes de propiedad exclusiva se podrá constituir primero un conjunto condominal y posteriormente los subregímenes condominales que se requieran agrupados a un condominio maestro.

LAS VIALIDADES

- ◉ ARTÍCULO 543.- Las vialidades o calles de los fraccionamientos se clasifican en:
 - ◉ I.- Vialidades regionales o de acceso controlado;
 - ◉ II.- Vialidades primarias o de gran volumen;
 - ◉ III.- Vialidades secundarias o colectoras;
 - ◉ IV.- Vialidades subcolectoras;
 - ◉ V.- Vialidades locales;
 - ◉ VI.- Vialidades cerradas; y
 - ◉ VII.- Andadores

DEL CONCEPTO Y TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA

- ◉ ARTÍCULO 770.- El concepto de vivienda implica tanto el producto terminado como el producto parcial en proceso, que se realiza paulatinamente en función de las posibilidades y materiales del usuario.
- ◉ Se consideran tres líneas básicas de acción en el campo habitacional:

- ◉ **I.- Vivienda terminada**: Es la línea tradicional que ha seguido la "producción de vivienda en producción financiada" bajo la gestión de agentes públicos, sociales y privados; consistente en la realización de viviendas completas y acabadas en un proceso continuo y único;
- ◉ **II.- Vivienda progresiva**: Es la línea de acción orientada a incrementar el inventario habitacional existente, mediante programas caracterizados por abrir un proceso que permita complementar y consolidar la vivienda en el tiempo.

- ◉ **III.- Mejoramiento de vivienda**: Esta línea de acción no incrementa el inventario de vivienda existente, sino lo conserva, lo consolida, lo rehabilita y busca optimizar su utilización como recurso de la propia política habitacional.
- ◉ **ARTÍCULO 771.-** La vivienda se clasifica de acuerdo a los siguientes criterios

VIVIENDA

CLASIFICACION		SUPERFICIE MINIMA CONSTRUIDA M2	VALOR EN SALARIO MINIMO	CONSIDERAR
INTERES SOCIAL				
	ECONOMICA	38.00	128	
	POPULAR	42.50	128 A 200	
	TRADICIONAL	62.50	200.1 A 350	
MEDIA		97.50	350.1 A 750	
RESIDENCIAL		145.00	750.1 A 1,500	
RESIDENCIAL PLUS		225.00	1,500	
RURAL				
ACCESIBLE PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD				2%
ADAPTABLE PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD				3%

CÓDIGO MUNICIPAL

Ultima reforma 16 de marzo de 2020

Lo constituye el conjunto de normas expedidas por el Ayuntamiento de Aguasacientes, contiene las disposiciones relativas a los derechos protegidos en la esfera del Orden Publico entre muchas la propiedad y el bienestar de las personas.

- ◉ Art. 910.- Grado de riesgo sísmico y tectónico se divide en tres tipos de zonas:
 - ◉ A) Zonas de alto riesgo
 - ◉ B) Zonas de mediano riesgo
 - ◉ C) Zonas de bajo riesgo

- ◉ Art. 911 Zonas de Alto riesgo: Están determinadas por una franja de 5.00 M. o el ancho de franja que sea señalado por el Ayuntamiento, a ambos lados de la discontinuidad.
- ◉ No se permitirá ejecutar obras de construcción o reparación, dictando preferentemente su demolición salvo con un proyecto avalado por perito especializado.

- ◉ Art. 912 Zonas de Mediano riesgo: comprenden franjas paralelas a las discontinuidades en un ancho que inicia desde los 5.00 M. hasta los 200.00 M. a cada lado de las mismas
- ◉ Art. 913 Zonas de Bajo riesgo: comprenden el resto del territorio municipal

VIALIDADES

- I.- Vialidades regionales o de acceso controlado: Vinculan a las zonas urbanas y rurales, con el **Sistema Carretero Regional**.
- II.- Vialidades primarias o de gran volumen: Estructuran el sistema vial de las ciudades por lo que son las de mayor importancia por sección y flujo, sección mínima 42.00 M.
- III.- Vialidades secundarias o colectoras: Vinculan las zonas urbanas sección 23.00 M. a 42.00

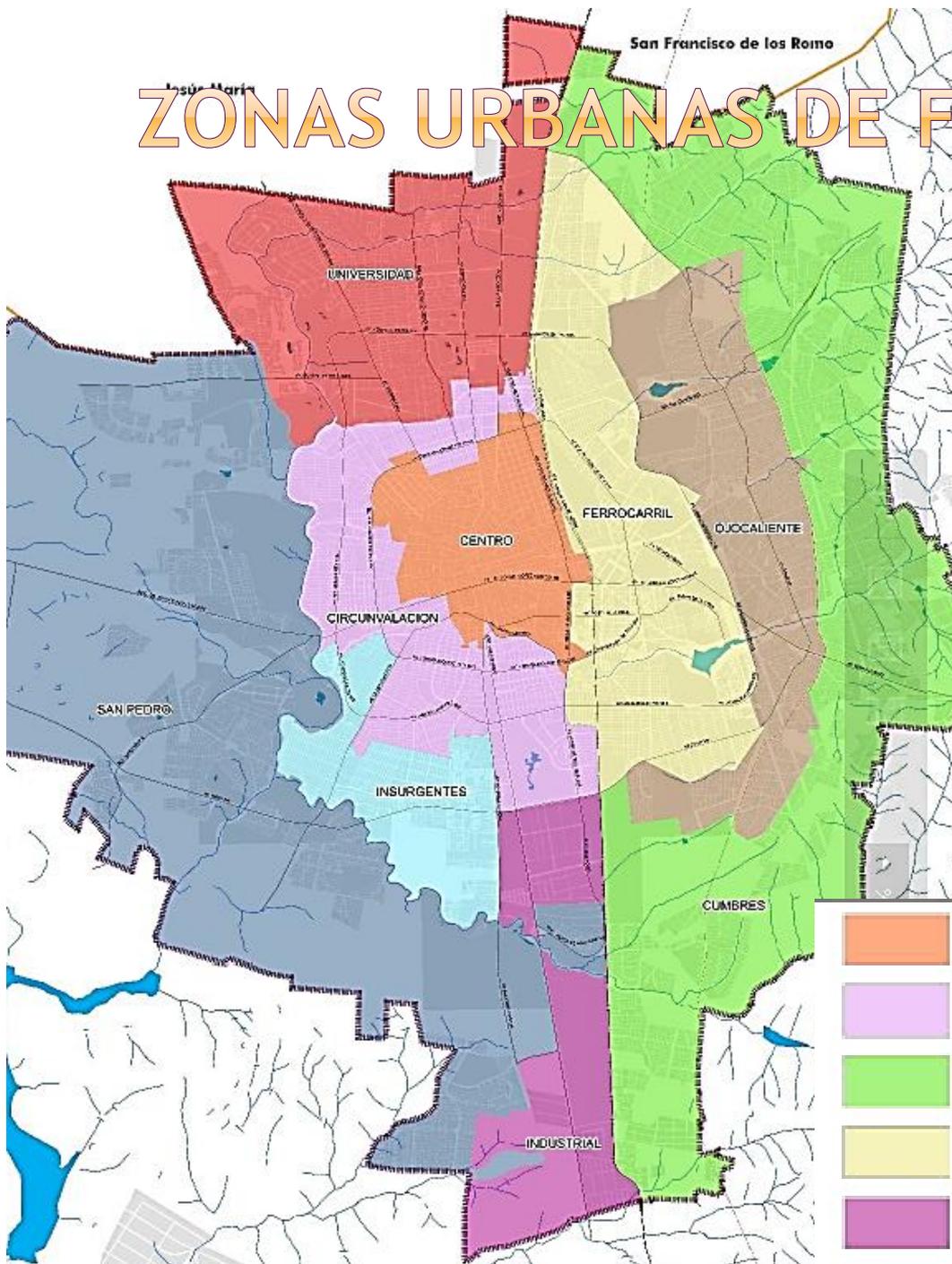
- IV.- Vialidades subcolectoras: Enlazan las unidades vecinales entre si, sección de 15.00 M. a 22.00 M.
- V.- Vialidades locales: Dan servicio internamente a los fraccionamientos, colonias, etc., sección 12.00 M. a 15.00 M.
- VI.- Vialidades cerradas: son vías publicas que no tienen una continuidad o liga con otras calles en uno de sus extremos.
- VII.- Andadores: Uso exclusivo de transito peatonal

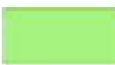
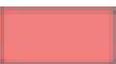
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARA LA CD. AGS. 2040

ZONAS URBANAS DE FOCALIZACIÓN (ZUFOS)

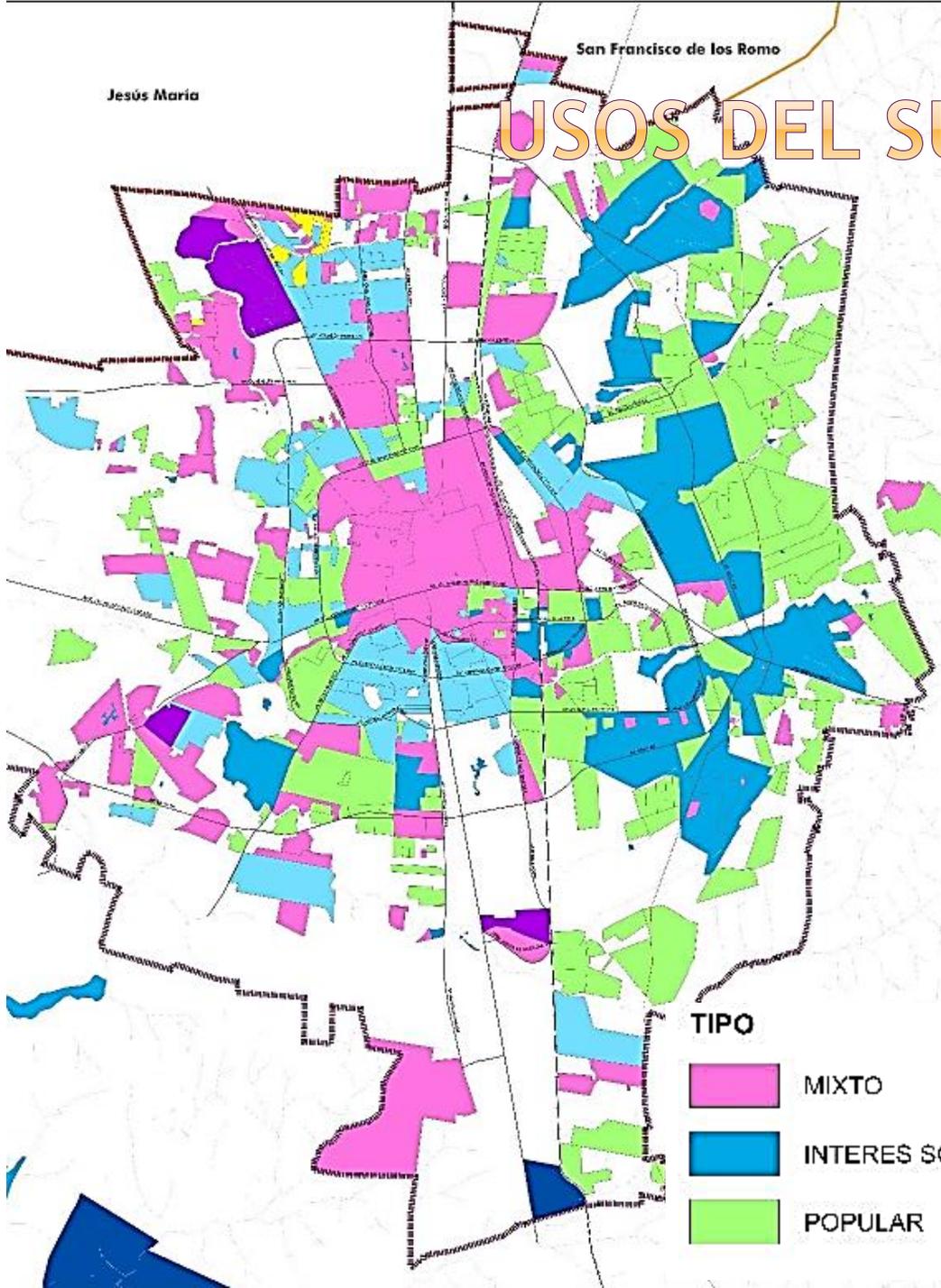
- ◉ Por sus características particulares en sus distintas zonas se consideran tres aspectos:
 - ◉ A) Crecimiento de a ciudad.
 - ◉ B) Estructura urbana
 - ◉ C) Características sociodemográficas
- ◉ Se divide en 9 zonas homogéneas

ZONAS URBANAS DE FOCALIZACIÓN



	CENTRO		INSURGENTES
	CIRCUNVALACION		OJOCALIENTE
	CUMBRES		SAN PEDRO
	FERROCARRIL		UNIVERSIDAD
	INDUSTRIAL		

USOS DEL SUELO HABITACIONAL

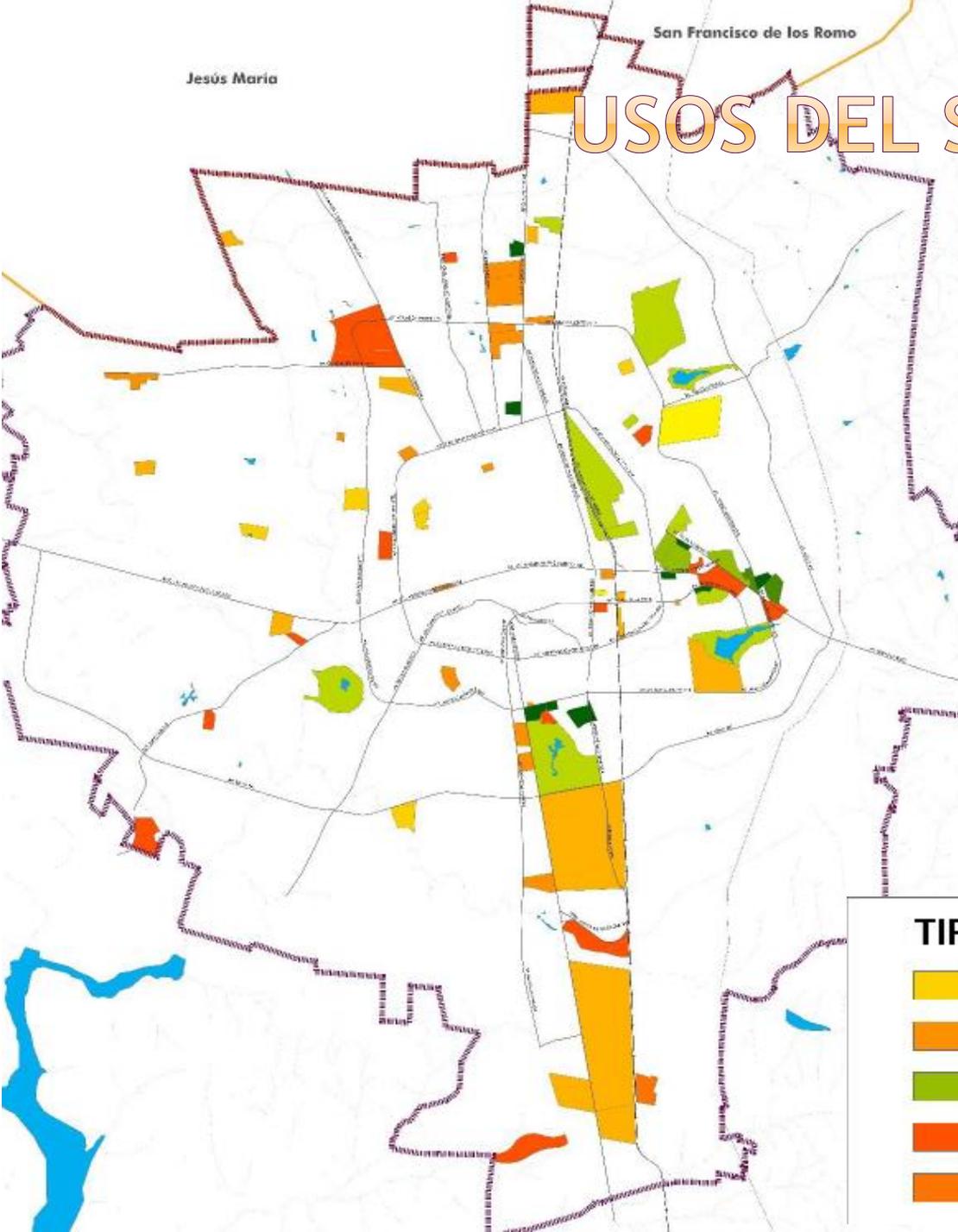


TIPO

- MIXTO
- INTERES SOCIAL
- POPULAR

- MEDIO
- RESIDENCIAL
- GRANJAS DE EXPLOTACIÓN AGROPECUARIA
- CAMPESTRE

USOS DEL SUELO ESPECIALES



TIPO

- CEMENTERIO
- COMERCIAL
- DEPORTIVO
- EDUCACIÓN
- EJIDO

- ESPECIAL
- INDUSTRIAL
- MICRO PRODUCTIVO
- RECREACIÓN
- SEGURIDAD PÚBLICA
- SERVICIOS

ESTRUCTURA VIAL



ESTRUCTURA VIAL

ESTRUCTURA VIAL

TIPO (COTEDUVI, Art. 543)

-  Primaria existente
-  Primaria propuesta
-  Secundaria o colectora existente
-  Secundaria o colectora propuesta
-  Subcolectora existente
-  Subcolectora propuesta

CORREDORES VERDES

-  Movilidad vehicular y no motorizada
-  Movilidad no motorizada

NODOS VIALES A RESOLVER

Proyecto

-  Ingeniería vial
-  Ingeniería vial (1)
-  Paso a desnivel
-  Semaforización
-  Semaforización e ingeniería vial
-  Semaforización, ingeniería vial y paso a desnivel
-  Señalización

CIRCUITO DE MOVILIDAD

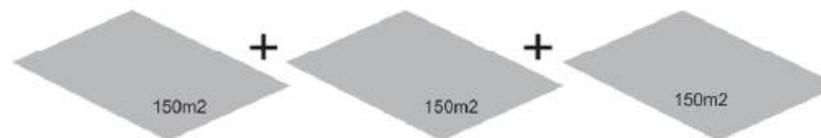
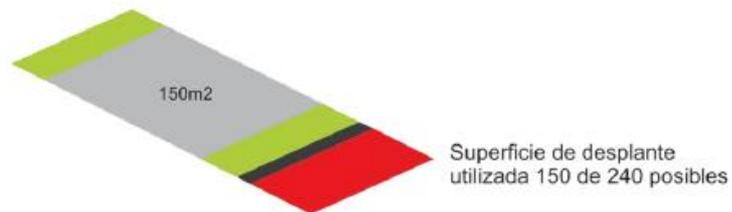
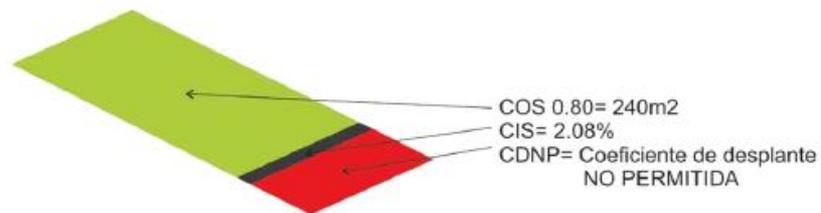
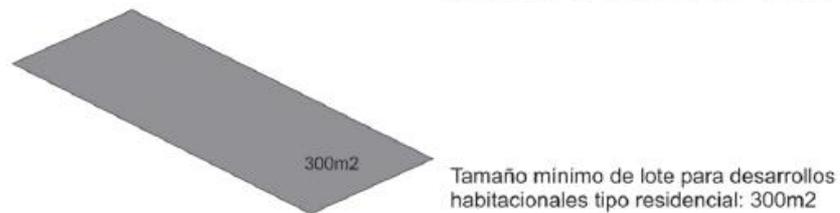
-  Consolidado 11.71 km
-  Proyectado 32,11 km

INFRAESTRUCTURA CICLISTA

-  Red proyectada 206.72 km
-  Red existente 36.70 km

CUS

¿Cómo se utiliza el CUS?



Si la superficie de desplante es de 150m², entonces
 $450\text{m}^2 / 150\text{m}^2 =$

3 niveles máximos de construcción.

COS

Figura No. 87. Ejemplo gráfico de la relación entre COS y CIS para un uso de suelo habitacional popular

Ejemplo.

Uso de suelo habitacional. **POPULAR, lote mínimo 75m².**

COS máximo 0.85

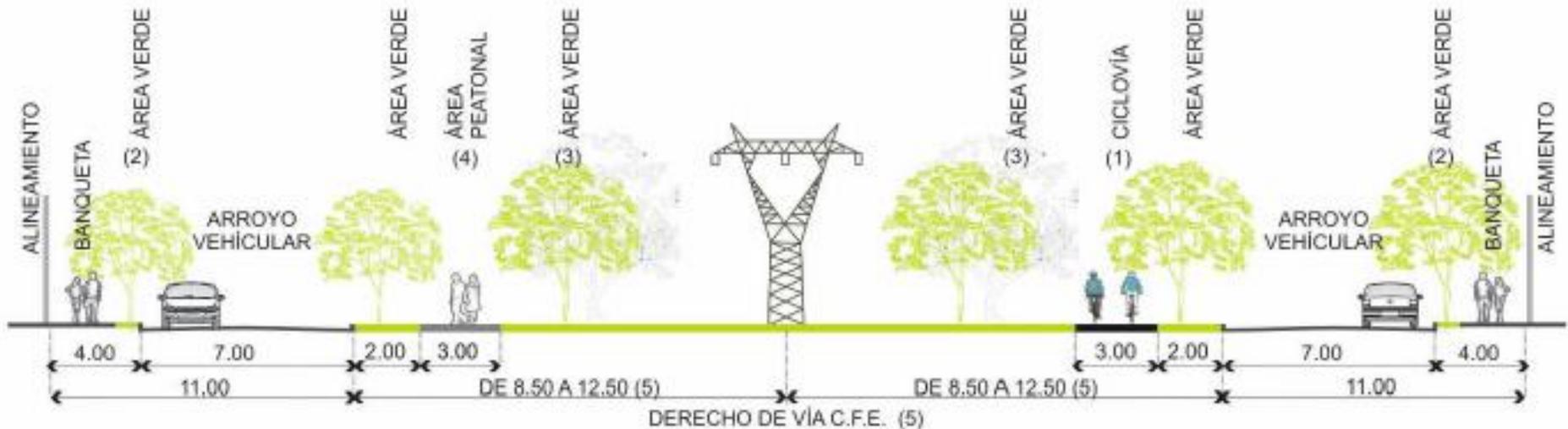
$$\begin{aligned} \text{COS} &= (75\text{m}^2) \cdot (0.85) \\ \text{COS} &= 63.75\text{m}^2 \end{aligned}$$

Coefficiente de desplante de edificaciones techadas **NO PERMITIDA** (CDNP), el área podrá utilizarse para desplante de terrazas, andadores, y/o estacionamientos, siempre y cuando sean utilizados materiales permeables.

APROVECHAMIENTO DE ESTRUCTURA VIAL

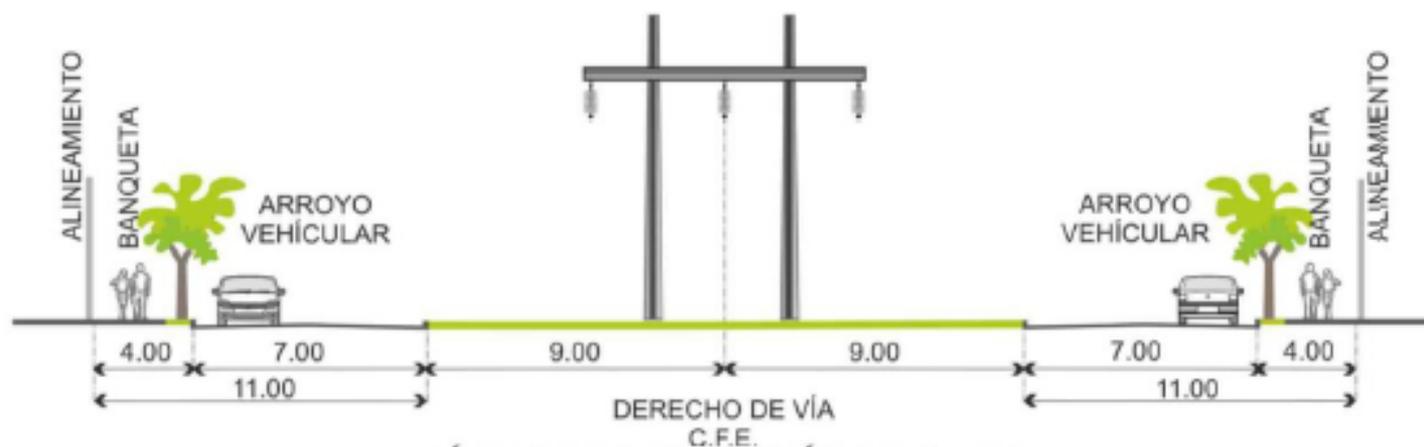
CORREDOR ECOLÓGICO ADYACENTE A LA VÍA DEL FERROCARRIL

Ver mapa



CORREDOR ECOLÓGICO ADYACENTE A LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN

Figura No. 105. Líneas de alta tensión de 115 KV. Estructuras tipo "H".



Cotas en metros

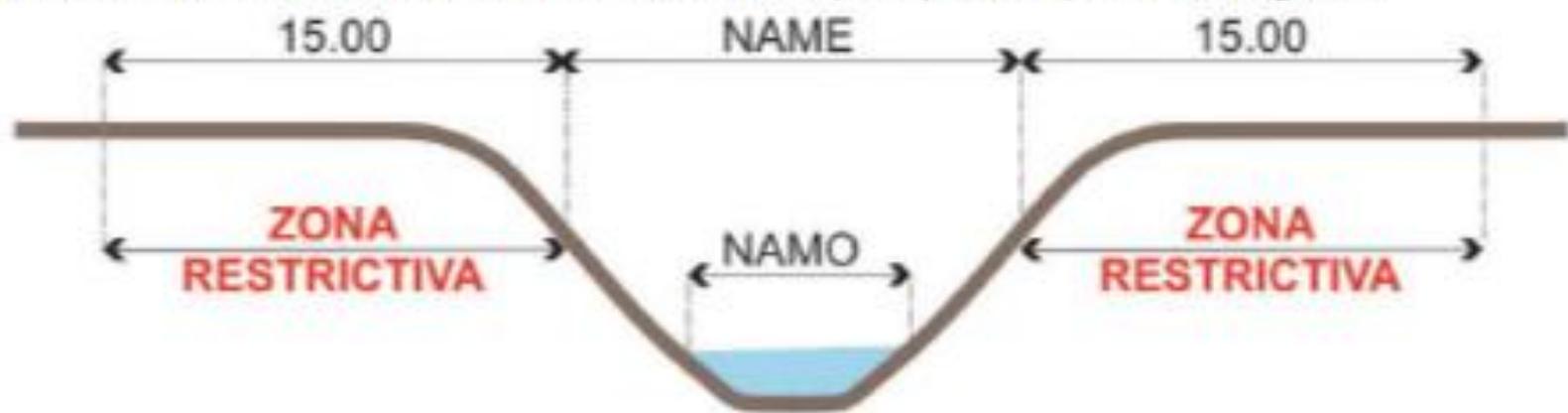
Fuente: IMPLAN, 2015. Con base en la Norma de Referencia CFE: NRF-014-CFE-2014. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 06 de noviembre de 2014 y vigente desde el 05 de enero de 2015.

Figura No. 106. Líneas de alta tensión de 230 KV. Estructuras tipo "H".



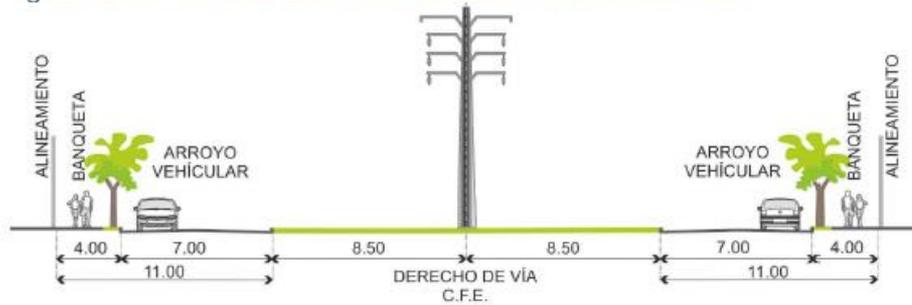
Cotas en metros

Figura No. 114. Zona restrictiva en ríos, arroyos y cuerpos de agua.



Cotas en metros

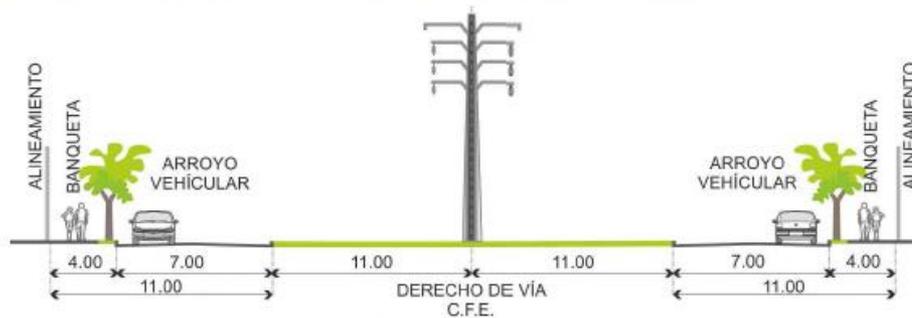
Figura No. 107. Líneas de alta tensión de 115 KV. Poste troncocónico.



Cotas en metros

Fuente: IMPLAN, 2015. Con base en la Norma de Referencia CFE: NRF-014-CFE-2014. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 06 de noviembre de 2014 y vigente desde el 05 de enero de 2015.

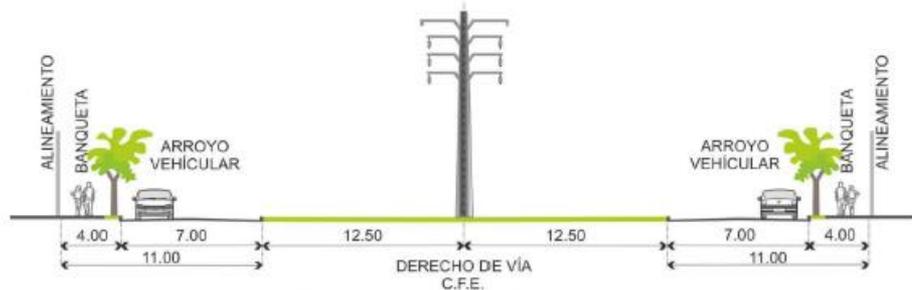
Figura No. 108. Líneas de alta tensión de 230 KV. Poste troncocónico



Cotas en metros

Fuente: IMPLAN, 2015. Con base en la Norma de Referencia CFE: NRF-014-CFE-2014. Publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 06 de noviembre de 2014 y vigente desde el 05 de enero de 2015.

Figura No. 109. Líneas de alta tensión de 400 KV. Poste troncocónico.



¡GRACIAS!