



# GACETA MUNICIPAL

ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN

Progreso, Yucatán, México  
Lunes 12 de Enero de 2015

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO  
DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN

Año: III Tomo: 2 No. 196 Sección: 1 Registro: CJ-DOGEY-GM-002  
COORDINADOR: LIC. FREDDY AGUSTÍN CASTILLO JUÁREZ

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO ESTADO DE YUCATÁN  
P R E S E N T E.

Lic. Daniel Zacarías Martínez, Presidente Municipal de Progreso, Municipio del Estado de Yucatán, a sus habitantes hago saber:

Que en términos que establecen los Artículos 115, Fracción II y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución Política del Estado de Yucatán y 2, 38, 40, 41, inciso a) Fracción III, 55 Fracción I y II, 77, 78 y 79 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, se aprobó el quinto punto Asunto a tratar: 1.- Presentación y aprobación en su caso, del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Progreso, Yucatán.

Para dar cumplimiento al quinto punto del orden del día y como único asunto a tratar, el Secretario Municipal, presentó para aprobación en su caso, el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Progreso, Yucatán. Que a la letra dice:

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015

## REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE PROGRESO, YUCATÁN.

### TITULO I CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales

**ARTÍCULO 1.** Las disposiciones de este Reglamento, son de orden público e interés social, y tiene por objeto fijar el procedimiento para llevar a cabo la planeación, regulación y zonificación del Municipio de Progreso, Yucatán, de conformidad a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y su Reglamento, Ley de Protección al Ambiente y a su Reglamento y a la Ley de Asentamientos Humanos las tres últimas del Estado de Yucatán y demás aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 2.** El presente Reglamento tiene como finalidad:

Establecer las normas conforme a las cuales el Ayuntamiento ejercerá sus atribuciones para zonificar el Municipio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos de áreas y predios;

Fijar normas básicas para planear el desarrollo, mejoramiento, crecimiento y conservación de las zonas;

Determinar los usos del suelo, su clasificación y zonificación que serán aplicados en la planeación y programación de las zonas;

Definir las disposiciones que regulen toda acción inmobiliaria que emprendan las entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen.

**ARTÍCULO 3.** Los Programas de Desarrollo Urbano, las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas y destinos de áreas, zonas y predios y moratorias, son de orden público e interés social, por lo que el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles comprendidos en ellos será ejercido por su titular en forma compatible con el aprovechamiento determinado por las correspondientes declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos que se expidan.

**ARTÍCULO 4.** Los estudios, dictámenes, opiniones técnicas o acuerdo para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas, predios y lotes, deberán ser compatibles con lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano, Directrices y Declaratorias de usos, destinos y reservas que de este se deriven; y cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en la Ley, este reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables en materia urbana.

**ARTÍCULO 5.** Los supuestos y casos aplicables que no estén previstos en este reglamento, serán resueltos por el Ayuntamiento previo dictamen de la Dirección correspondiente.

**ARTÍCULO 6.** Se respetará toda zonificación, uso de suelo, norma o restricción establecida en la autorización de fraccionamientos y/o escrituras particulares de compra-venta inscritas en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio en el Estado, que impongan condiciones más severas o específicas a las establecidas en este Reglamento, salvo que éstas hayan sido Modificadas, derogadas o abrogadas, particularmente y específicamente en el Programa de Desarrollo Urbano o por los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Sectoriales, Directrices Generales, Declaratorias de Usos Destinos y Reservas, así como en Moratorias.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 7.** El Ayuntamiento de Progreso, podrá aprobar la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo y constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos de un determinado sector o zona a través de una moratoria en la que se definirá su vigencia y su fundamentación.

**ARTÍCULO 8.** Las áreas y zonas, cualquiera que sea su régimen jurídico, estarán sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana, dicten las autoridades conforme a este Reglamento y a las disposiciones que establezca el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Progreso y Programas Parciales de Desarrollo Urbano que deriven del mismo.

**ARTÍCULO 9.** No podrán ser inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio ningún acto, convenio o contrato que no se ajuste a lo dispuesto en este Reglamento.

**ARTÍCULO 10.** Los Notarios y cualesquiera otro fedatario solo podrán autorizar las escrituras públicas en que se cumpla lo dispuesto en el presente Reglamento, en las que se inserte el certificado del Registro Público de la Propiedad y del Comercio sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias y avisos o manifestaciones de que hablan dichos preceptos.

**ARTÍCULO 11.** Para efectos de este Reglamento además se entiende por:

**Área de Amortiguamiento:** El área situada al interior de los lotes o predios con la finalidad de aminorar los impactos entre dos o más zonas o usos del suelo;

**Áreas de Cesión para Destinos:** Las que se determinen en todo Programa de Desarrollo Urbano conforme las normas urbanas de zonificación del municipio, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

**Áreas emisoras o generadoras de derechos de desarrollo:** Son aquellas localizadas en áreas urbanizables y no urbanizables, cuyo potencial de desarrollo se transfiere a otros predios, debido a las condicionantes y restricciones a las que están sujetas, por lo que ayudan a la protección de áreas de valor ambiental y ecológico, la conservación de sitios o edificios de interés histórico o cultural, y a la prevención de asentamientos humanos irregulares.

**Áreas especiales de conservación:** Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

**Cambio de Uso del Suelo:** Procedimiento administrativo que se efectúa en términos de la legislación vigente, cuando a una determinada porción de terreno le ha sido asignado un uso en un programa en un momento determinado, y posteriormente es modificado para asumir otro distinto, como resultado de cambio o modificación a las condiciones que determinaron el uso asignado;

**Carta Urbana:** Mapa rector que establece los usos, destinos y reservas de suelo en el centro de población, en donde se establecen las propuestas, estrategias y elementos que integran el sistema urbano de la ciudad;

**Coficiente de Ocupación del Suelo (COS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie ocupada por la edificación; excluyendo de su cuantificación los distintos niveles y las áreas ocupadas por sótanos;

**Coficiente de Utilización del Suelo (CUS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

**Conservación:** Acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y patrimonio histórico-cultural del Municipio.

**Crecimiento:** expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población;

**Declaratoria de Usos, Destinos y Reservas:** Son los actos de derecho público, que corresponde autorizar al Ayuntamiento y publicar al Ejecutivo Estatal, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

las que se sujetará el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

**DDU:** Dirección de Desarrollo Urbano;

**Incorporación Municipal:** procedimiento que permite declarar como suelo urbanizado los predios rústicos o a los predios interurbanos no incorporados, para darles las funciones asignadas en su respectivo Programa de Desarrollo Urbano, conforme a las declaratorias de usos y destinos correspondientes;

**Lote:** Fracción de un predio resultado de un fraccionamiento, incorporado al suelo urbano;

**Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo:** Tabla derivada del Programa, en la que se identifica la compatibilidad entre cada uno de los usos del suelo

**Medidas de Seguridad:** Las encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones y obras, tanto públicas como privadas;

**Mejoramiento:** acción tendiente a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo dentro del centro de población;

**Moratoria:** Acto Administrativo en el que se da la suspensión temporal de la autorización de dictámenes de usos de suelo, constancias de zonificación para usos de suelo permitidos y constancia de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, el plazo y fundamentación de dicha suspensión la definirá el Ayuntamiento de Progreso.

**Planeación del ordenamiento territorial:** Proceso permanente y continuo de formulación, programación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento;

**Plan Maestro de Integración Urbana:** Conjunto de metas, objetivos, políticas, criterios, estrategias y disposiciones su incorporación gradual al desarrollo urbano;

**Plan:** Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

**Predio Rústico Intraurbano:** Superficie de terreno, comprendido dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos de la legislación estatal vigente;

**Programa:** El Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Progreso;

**Propiedad Inmobiliaria:** La propiedad privada, pública, social y comunal.

**Servicios públicos:** Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

**Secretaría.-** Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Estado de Yucatán;

**Suelo urbano:** Todo aquel terreno que ha recibido la acción de urbanización y que es susceptible de ser incorporado o reincorporado al municipio;

**Suelo urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en el crecimiento del centro de población.

**Urbanización:** Conjunto de obras que tiene por objeto mejorar las condiciones de vida, tanto de seguridad como de comodidad, comprendidas en una acción de urbanización, ajustadas a proyectos públicos y/o privados previamente aprobados por la autoridad;

**Usos:** Los fines particulares a que podrá destinarse determinada zona, área o predio del centro de población;

**Vivienda Productiva:** Vivienda vertical u horizontal en uno o dos niveles donde se dedica una superficie en planta baja no mayor a 25 m<sup>2</sup> a alguna actividad comercial o de servicio de bajo impacto.

**Zona:** Área con predominio de usos o destinos;

**Zona Mixta:** Área donde se mezclan usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles;

## CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES, SUS FACULTADES Y LOS ÓRGANOS AUXILIARES

**ARTÍCULO 12.** Son autoridades en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

I. El Ayuntamiento;

II. El Presidente Municipal;

III. El Director de Desarrollo Urbano;

IV. Las demás que establece la Ley;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 13.** Son órganos y autoridades auxiliares en materia de zonificación y usos de suelo municipal:

- I. La Dirección de Catastro;
- II. La Dirección de Protección Civil;
- III. La Dirección de Servicios Públicos Municipales;
- IV. La Dirección de Obras Públicas;
- V. La Dirección de Ecología;

**ARTÍCULO 14.** Son atribuciones del Ayuntamiento las siguientes:

Aplicar las restricciones al dominio de la propiedad inmobiliaria que imponga este Reglamento y demás disposiciones legales relativas;

Proyectar las obras para impulsar el desarrollo urbano;

Celebrar convenios en materia de desarrollo urbano con las administraciones públicas federales, estatales y las de otros municipios;

Participar en la elaboración de los Planes y Programas previstos en la Ley y en la Ley General de Asentamientos Humanos, cuando afecten el territorio del Municipio; y

Participar en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, en los términos que establezcan las leyes correspondientes.

**ARTÍCULO 15.** Corresponde al Presidente Municipal:

Ejercer, por conducto de la Dirección, la inspección, control y vigilancia en la observancia de las disposiciones derivadas de este reglamento, aplicando las sanciones correspondientes a los infractores;

Proponer al Ayuntamiento, los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

Proponer al Ayuntamiento las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios dentro del municipio;

Celebrar convenios de coordinación con la Federación y el Estado para la realización de programas y acciones de inversión pública;

Establecer las bases conforme a las cuales deberán llevarse a cabo los registros y autorizaciones de los peritos urbanos, de conformidad con el reglamento que se expida;

Emitir por conducto de la Dirección, los acuerdos y permisos que autoricen la utilización del suelo, de conformidad con lo dispuesto por las leyes correspondientes y este reglamento;

Declarar en forma administrativa por conducto de la Dirección, la revocación de permisos, licencias y autorizaciones, y Las demás que le atribuyan expresamente las leyes, los reglamentos y acuerdos de Cabildo.

**ARTÍCULO 16.** Corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano:

Conducir y articular la elaboración de planes y programas estratégicos de planeación urbana, reordenamiento, control urbano, catastro, infraestructura urbana, urbanización y protección del medio ambiente del municipio, desde la perspectiva de un desarrollo sustentable;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Mantener actualizado un diagnóstico sobre el estado que guardan los servicios públicos, vivienda e infraestructura urbana y el déficit de los mismos;

Diseñar los mecanismos de coordinación para el desarrollo y planeación del Municipio, con la participación que corresponda al Gobierno del Estado y al Gobierno Federal, municipios vecinos y entidades federativas, en términos de las disposiciones aplicables;

El seguimiento y evaluación de los planes y programas en materia de desarrollo urbano;

Conducir y coordinar las acciones de la administración pública municipal centralizada, entidades descentralizadas y delegaciones del municipio en materia desarrollo urbano;

Intervenir en la delimitación y determinación en los límites municipales, de centros de población, perímetro urbano, reserva territorial de crecimiento y áreas de preservación ecológica así como de provisiones para la fundación de nuevos centros de población;

Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Presidente.

**ARTÍCULO 17.** Así mismo le corresponde a la Dirección de Desarrollo Urbano, autorizar o negar en su caso, la licencia de uso del suelo mediante la emisión del dictamen Técnico respectivo, relativos a predios y terrenos propiedad pública, privada, ejidal o Comunal, ubicados dentro del Municipio.

Inspeccionar verificar y emitir opiniones y/o dictámenes técnicos a efecto de que los usos a que sean sometidos los predios, terrenos y áreas, cumplan con la normatividad;

Participar en la delimitación y determinación en los límites municipales, de centros de población, área urbana, reserva territorial de crecimiento y áreas de conservación ecológica así como de provisiones para la fundación de nuevos centros de población;

Establecer las disposiciones para que la asignación de la zonificación y usos de suelo no contravenga el interés público;

Determinar e imponer las sanciones y medidas de seguridad que resulten procedentes conforme a la Ley y los Reglamentos de la materia, y

Las demás que expresamente le encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos del Ayuntamiento o le instruya el Presidente.

**ARTÍCULO 18.-** A los órganos auxiliares les corresponden el despacho de los asuntos que les encomienden las leyes, reglamentos y acuerdos de la materia.

## TITULO II CAPÍTULO I

### DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA REGULACIÓN Y ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

**ARTÍCULO 19.** La ordenación y regulación de los asentamientos humanos en las Zonas se realizará a través de los Programas de Desarrollo Urbano y los instrumentos señalados en este reglamento.

**ARTÍCULO 20.** Los Programas y declaratorias de provisiones, usos, destinos, y reservas que de ellos se deriven, se elaborarán considerando las disposiciones de la Ley y este Reglamento; y serán publicados en forma abreviada en el Diario Oficial del Estado y en dos diarios de circulación estatal.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 21.** Los Programas se formularán y revisarán en consulta permanente con los organismos e instituciones representativas que integran la comunidad, de acuerdo a los mecanismos de participación establecidos en las Leyes aplicables en la Materia.

**ARTÍCULO 22.** Solo se podrán expedir licencias, permisos y autorizaciones de acciones de urbanización y edificación, además de usos del suelo, si las solicitudes están de acuerdo con el Plan y Programas de Desarrollo Urbano o Declaratoria de Usos y Destinos. Los que se expidan no obstante esta prohibición, serán nulos de pleno derecho, salvo las excepciones que se señalen en este Reglamento.

**ARTÍCULO 23.** Cuando para la ejecución de los Planes, Programas y Declaratorias sea necesaria o de mayor beneficio social la ocupación de la propiedad, la autoridad competente proveerá la expropiación de la misma, de conformidad con la Ley de Expropiación correspondiente.

**ARTÍCULO 24.** Para el seguimiento y evaluación de los programas la Dirección y las Delegaciones Municipales generarán reportes trimestrales que contengan información respecto de autorizaciones de cambio de uso de suelo.

La Dirección evaluará cada año el cumplimiento de planes y programas y en su caso la información servirá de insumo para la actualización de los mismos, apoyándose en el Plan Municipal de Desarrollo para cumplir con este objetivo.

**ARTÍCULO 25.** El Ayuntamiento podrá coordinarse con otros Ayuntamientos, con el Gobierno del Estado, con el Gobierno Federal o con los particulares para la ejecución de sus programas sectoriales en el ámbito regional y metropolitano.

**ARTÍCULO 26.** Aprobados y publicados los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, en los que se emitan medidas para la regulación de determinadas zonas, áreas o predios, las Directrices Generales que se hubieran emitido quedarán sin efecto.

**ARTÍCULO 27.** Para el caso de un Programa de Orden Metropolitano, las medidas para la regulación de los usos y destinos y reservas que correspondan a las Zonas de Progreso deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento previa publicación del mismo.

## TITULO III NORMAS GENERALES DEL SUELO CAPÍTULO I De la Zonificación

**ARTÍCULO 28.** Para formular la zonificación que hace mención la Ley, se deberá subdividir un área en varias zonas que identificarán y determinarán los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, y la reglamentación de los usos y destinos de conformidad con los objetivos de los Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 29.** La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

**Zonificación primaria:** En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, y se representa en la Estructura Territorial, siendo los instrumentos para desarrollarla los Programas de Desarrollo Urbano del Municipio de Progreso, y;

**Zonificación secundaria:** En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

La zonificación secundaria será detallada en mayor grado, dependiendo del área de estudio, o la clasificación del programa de desarrollo urbano, y esta se contempla dentro de la Estructura Urbana, siendo los instrumentos para desarrollarla los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

## CAPÍTULO II De la Estructura Territorial Utilización General del Suelo

**ARTÍCULO 30.** Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del Municipio, los Programas aplicarán la zonificación primaria sobre la Estructura Territorial. La zonificación primaria a su vez, está conformada por la estructura vial primaria, por áreas urbanas, áreas de reserva territorial, áreas de conservación y áreas de instalaciones especiales, para la interacción y operación para cumplir los objetivos de los Programa de Desarrollo Urbano, se establece la siguiente clasificación de áreas y zonas:

I. **Áreas Urbanizadas:** Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal de la población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que se encuentran en proceso de ser acordadas. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana; en estas se comprenden todas las zonas que contienen edificaciones contiguas o cuya densidad sea mayor a 15 viviendas por hectárea. Su delimitación será aquellas zonas que cuenten con estas características, pero que se encuentren dentro de una distancia no mayor a los 2.00 metros entre sí.

II. **Áreas de Reserva Urbana:** Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población, a través de los instrumentos de planeación. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística, mismas que deberán estar contenidas en un programa parcial de desarrollo urbano;

III. **Áreas de Restricción a Infraestructura o Instalaciones Especiales :** Las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y que es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y del buen funcionamiento de las mismas;

IV. **Áreas Especiales de Conservación.** Se consideran Áreas Especiales de Conservación a los espacios naturales que se encuentran distribuidos a lo largo del Municipio de Progreso, en donde se localizan ecosistemas frágiles, áreas de importancia ecológica, áreas de riesgo, y áreas de patrimonio cultural y natural, susceptibles de ser dedicados a la conservación, y en donde todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función.

**ARTÍCULO 31.** Para efectos de este Reglamento, las Áreas Urbanizadas se subdividen en:

- I. **Áreas Incorporadas:** Comprendidas dentro del centro de población que han sido debidamente urbanizadas, es decir, que las autoridades municipales recibieron las obras de urbanización, o que estén contempladas a formar parte del padrón de bienes inmuebles del Ayuntamiento como son las áreas de donación, de conformidad con Leyes y Reglamentos del Estado de Yucatán;
- II. **Áreas de Urbanización Progresiva:** Las que mediante la modalidad de la acción de urbanización por objetivo social, que realicen a través de los Ayuntamientos, Gobierno del Estado o de ambas autoridades, previstas en la Ley y Reglamentos Vigentes.
- III. **Áreas de Renovación Urbana:** Son las que se refieren a las acciones físicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población; y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo aplicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo, que requerirá su reincorporación municipal.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 32.** Para efectos de este Reglamento, las Áreas de Reserva Urbana se subdividen en:

**I. Áreas de reserva urbana a corto plazo:** Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas en los términos de la Ley y este Reglamento, mediante un Acuerdo de Autorización y/o un Programa de Regularización, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades comprendidos en los ordenamientos antes mencionados;

**II. Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** Aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y de ser viables estas áreas se considerarán como reserva urbana a corto plazo. Las áreas de reserva urbana a mediano plazo podrán ser urbanizadas a través de la modalidad de la acción de urbanización por objetivo social, siempre que se cumplan con las obras mínimas a que señalan la Ley y Reglamentos en la materia;

**III. Áreas de reserva urbana a largo plazo:** Las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica y no es posible realizarlas inmediatamente, sin embargo, los interesados podrán solicitar, al Ayuntamiento que estudie la factibilidad de que a futuro lleguen a contar con las obras antes mencionadas, y las áreas antes descritas estarán definidas en los Programa de Desarrollo Urbano del Municipio.

**ARTÍCULO 33.** Quienes promuevan cualquier acción de urbanización o edificación en las áreas comprendidas dentro del artículo anterior, deberán observar las disposiciones que el mismo establece. Salvo las reserva urbana a corto plazo requerirán, en su caso, de la elaboración del programa parcial de la zona avalado por la Dirección y sus respectivos estudios ambientales y urbanos, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas. En éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional campestre, institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos.

**ARTÍCULO 34.** Para efectos de este Reglamento, las Áreas de Restricción a Infraestructura e Instalaciones especiales se subdividen en:

**I. Áreas de restricción por derechos de paso de vías:** Corresponden a las franjas de terreno por donde pasan las vías públicas que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será conforme se establezca en los planes y programas de desarrollo urbano correspondientes y se subdividen en:

**Áreas de restricción para la vialidad:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan a través de programas de desarrollo urbano correspondientes.

**Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por la Dirección.

**II. Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias:** Las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo, sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes, reglamentos y disposiciones en la materia, así como los Programas de desarrollo urbano;

**III. Áreas de restricción de instalaciones militares:** Las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, sobre la base de las leyes y reglamentos en la materia. Así como los Programas de desarrollo urbano;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**IV. Áreas de restricción de instalaciones de riesgo, usos especiales:** Las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, estaciones de servicio y de carburación, gaseras, rellenos sanitarios, industrias de riesgo y alto riesgo y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que se señale al respecto; por lo tanto entre un predio ya establecido con algún uso antes mencionados, deberá haber una distancia mínima de 1,000 metros cuadrados a la redonda para poder establecer dichos usos en un predio.

**V. Áreas de restricción de instalaciones de Rellenos Sanitarios:** Las referidas a áreas para el depósito de residuos sólidos cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que se señale al respecto;

**VI. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de Agua Potable:** Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general a las vías públicas, y alrededor de instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será conforme se establezca en los programas de desarrollo urbano correspondiente;

**VII. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:** Corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de agua pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, mantenimiento, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho de la franja será conforme se establezca en los programas de desarrollo urbano correspondiente;

**VIII. Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:** Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal en coordinación con la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación, en los programas de desarrollo urbano;

**IX. Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** Corresponden a las áreas, franjas a lo largo de las redes, por lo general las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales sobre la base de los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación;

**X. Áreas de restricción por instalación de publicidad en la modalidad de espectaculares:** corresponde a las áreas y franjas, por lo general sobre vías públicas y alrededor de anuncios espectaculares que se deben dejar libres de edificación para evitar riesgos y cuya franja de amortiguamiento señalaran las autoridades municipales.

**ARTÍCULO 35.** Para efectos de este Reglamento, las Áreas Especiales de Conservación se subdividen en:

I. Áreas de riesgo (conservación baja). Son aquellas predios en donde los componentes naturales de conservación (agua, suelo, flora, fauna) no presentan una condición relevante o cobertura importante (menos del 30% de la superficie del predio), y por tanto no constituyen una limitante clave, por lo que el tipo de actuaciones que se permiten, dependerán mas de las condiciones físicas del predio y la ocurrencia de fenómenos naturales que deriven en peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos. En estas áreas se incluyen: las áreas inundables de arroyos y ríos, fallas geológicas, zonas de derrumbe o deslizamiento de tierras, erosión costera o inundación.

II. Áreas de patrimonio natural (conservación media). Comprende aquellas áreas con elementos o componentes naturales (agua, suelo, flora, fauna) con un buen estado de conservación, en las que pueden apreciar espacios marinos, forestales, y agrícolas, elementos paisajísticos y ecológicos, como depresiones orográficas, promontorios, cerros, colinas y otras elevaciones que constituyan elementos naturales del territorio; áreas de belleza paisajística y funciones que desempeñan, deban protegerse y conservarse.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

III. Áreas de ecosistemas frágiles (conservación alta). Comprende todas las áreas forestales terrestres con vegetación nativa y ecosistemas marinos donde existe gran diversidad de especies, ecosistemas de especies frágiles de flora y fauna, endémicas con o sin estatus de protección, áreas de refugio, reproducción y observación de fauna silvestre, y procesos ambientales importantes, como recarga de acuíferos, elevaciones montañosas significativas, ríos, arroyos, humedales y manantiales y cualquier otro elemento natural que tenga un efecto regulador o de amortiguamiento sobre los efectos de cambio climático, preste cualquier tipo de servicio ambiental, mejore la salud ambiental o la calidad de vida de la población. Estas áreas se pueden encontrar tanto en la categoría de suelo rústico común, como en el de protección especial.

IV. Áreas de protección a actividades productivas y terciarias. Por su tamaño y trascendencia, estas áreas alcanzan a ser en sí mismas, elementos que deben ser conservados a razón de su influencia en la seguridad alimentaria y en la estructura territorial. Estas tienen lugar en el suelo no urbanizable, tanto de carácter “común” como en el de “protección especial.” Se refiere a espacios que presentan usos o aprovechamiento agrícolas o forestales.

V. Áreas de protección al patrimonio histórico y cultural. Estas comprenden áreas que puedan ser consideradas como sitios de herencia cultural, sitios arqueológicos y paleontológicos, monumentos naturales e inmuebles que revistan de algún valor estético, histórico, o cultural que estarán bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Estas tendrán lugar tanto en suelo urbanizable como no urbanizable, y estará sujeto a un tratamiento especial de conformidad con la legislación aplicable. Las áreas de protección del patrimonio histórico cultural se subdividen con forme a las características que la Ley del Patrimonio Histórico y Cultural.

VI. Áreas de protección a la fisonomía urbana. Las áreas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, que contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal. Pueden encontrarse tanto en la categoría de suelo rústico no urbanizable como en la de suelo urbano. Las áreas mencionadas en el presente artículo podrán ser emisoras para transferencias de potencialidades de desarrollo, en beneficio de las mismas, en los términos que el presente reglamento.

**ARTÍCULO 36.** Tanto en áreas urbanizables como en áreas especiales de conservación, el Programa de desarrollo urbano delimitará los polígonos de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas. Dentro de dichas áreas podrán establecerse polígonos de actuación, ajustándose a los programas parciales y los comunitarios, como sigue:

**I. Los polígonos de actuación en las áreas urbanizables son:**

a) Áreas con potencial de desarrollo: Las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del área urbana, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

b) Áreas con potencial de mejoramiento: Zonas habitacionales de población de bajos ingresos y de Comercio y Servicios con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

c) Áreas con potencial de revitalización con opción a densificación: Aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

d) Áreas de conurbación: Las ubicadas en ambos lados del límite del Municipio. Su planeación y control urbano debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tenderá a mejorar las condiciones de integración entre ambos municipios;

e) Área Metropolitana: Reconocida en parte del Centro de Población, su planeación se dará de manera coordinada con los otros municipio que conforman la Zona Metropolitana y el Gobierno del Estado, su planeación deberá sujetarse a criterios de orden municipal y regional.

II. Los polígonos de actuación en áreas especiales de conservación serán las definidas en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio.

## CAPÍTULO III.

### Utilización del suelo y tipos básicos de zonas

ARTÍCULO 37. Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Programas de Desarrollo Urbano, son:

**Urbano, clave U: las comprendidas al interior del área urbana y urbanizable, incluyendo:**

a) **Habitacional:** es la destinada a la localización de vivienda como uso predominante o exclusivo, está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares, y conjuntos habitacionales. Su delimitación y normatividad tiene por objetivo garantizar buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose únicamente otros usos si son complementarios del habitacional.

b) **Industrial:** es aquella que comprende superficies dedicadas específicamente a actividades que en su mayor parte concentran actividades industriales, previstas para impulsar el desarrollo económico local y regional, incluyendo la industria de la transformación. Asimismo integra las superficies que presentan las características para ser reconocidas como tales. En esta se incluye el suelo dedicado a la actividad industrial donde estas constituyen el uso dominante, así como también en zonas industriales situadas a lo largo de segmentos de las principales vialidades y con capacidad de configurar importantes fachadas urbanas, así como también polígonos específicamente caracterizados para dicha función

c) **Comercio y servicios:** comprende esta denominación el conjunto de suelo urbano dedicado al uso comercial y de servicios así como las zonas expresamente comerciales que puedan proyectarse en suelo urbanizable programado.

d) **Equipamiento urbano:** las zonas donde se concentra el conjunto de instalaciones y/o edificios y espacios de tipo público principalmente en donde se realizan actividades de tipo complementario a la habitación y trabajo.

e) **Mixta:** comprende aquellas en las que existe mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Por su radio de influencia y nivel de servicio.

f) **Especial:** están dedicados alojar infraestructura e instalaciones estratégicas que requieren de una ubicación estratégica debido a las características del servicio que proporcionan

g) **Especial de conservación:** son las zonas que por sus características contienen ecosistemas frágiles, de importancia ecológica, o que son considerados áreas de riesgo y de patrimonio cultural y natural o por su importancia en la seguridad alimentaria y en la estructura territorial son susceptibles a ser conservados.

**Turística, clave T:** los aprovechamientos de los recursos naturales que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a alojamientos temporales, vacacionales o recreativos, o bien a casas-habitación de fin de semana o temporada. Pueden estar dentro o fuera del área urbana., y se subdividen en las siguientes categorías:

a) **Turístico-urbano, clave TU:** las comprendidas principalmente al interior del área urbana, que son susceptibles de un aprovechamiento más intenso sin menos cabo de los valores naturales y paisajísticos.

b) **Turístico-costero, clave TE:** las que se localizan en zonas aledañas a la costa, dentro y fuera del área urbana, y en las que previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, principalmente paisajístico: y,

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

c) Turístico-campestre, clave TC: las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos. Pueden localizarse fuera del límite del área urbana y en áreas de conservación.

Actividades primarias: las zonas donde no se han sufrido transformaciones y se desarrollan actividades para el aprovechamiento de los recursos naturales. Se clasifican en:

a) Actividades extractivas, clave AE: las dedicadas a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción: y

b) Agropecuaria, clave AG: las dedicadas a actividades relacionadas con el cultivo en el campo, así como a la cría de ganado mayor y menor y a la producción avícola y apícola.

Para los fines de los Programas de Desarrollo Urbano, se jerarquizará en función a los servicios que prestan a la región según las categorías estipuladas en este reglamento.

ARTÍCULO 38. Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los programas, son:

I.	a) Actividades extractivas, clave AE;
II.	b) Agropecuario, clave AG;
III.	Habitacional densidad baja, clave H1;
I.	Habitacional densidad media, clave H2;
II.	Habitacional densidad alta, clave H3;
III.	Industria de riesgo bajo o bajo impacto, clave I1;
IV.	Industria de riesgo alto o alto impacto, clave I2;
V.	Comercial y de servicios barrial, clave CB;
I.	Comercial y de servicios distrital, clave CD;
II.	Comercial y de servicios central, clave CC;
III.	Equipamiento vecinal, clave EV;
IV.	Equipamiento barrial, clave EB;
V.	Equipamiento distrital, clave ED;
VI.	Equipamiento central, clave EC;
VII.	Turístico campestre, clave TC;
VIII.	Turístico densidad baja, clave T1;
IX.	Turístico densidad media, clave T2;
X.	Turístico densidad alta, clave T3;
XI.	Mixto barrial, clave MB;
XII.	Mixto distrital, clave MD;
XIII.	Mixto central, clave MC;
XIV.	Especial, clave EE;
	Infraestructura, clave IN.
	Actividades primarias.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

ARTÍCULO 39. Las zonas secundarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Programas, son:

- I. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H1-U;
- II. Habitacional multifamiliar horizontal, densidad baja, clave H1-H;
- III. Habitacional multifamiliar vertical, densidad baja, clave H1-V;
- IV. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H2-U;
- V. Habitacional multifamiliar horizontal, densidad media, clave H2-H;
- VI. Habitacional multifamiliar vertical, densidad media, clave H2-V;
- VII. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H3-U;
- VIII. Habitacional multifamiliar horizontal, densidad alta, clave H3-H;
- IX. Habitacional multifamiliar vertical, densidad alta, clave H3-V;
- X. Industria ligera y/o de riesgo bajo, clave I-1;
- XI. Industria pesada y/o de riesgo alto, clave I-2;
- XII. Comercial y de servicios barrial intensidad baja, clave CB-1;
- XIII. Comercial y de servicios barrial intensidad media, clave CB-2;
- XIV. Comercial y de servicios barrial intensidad alta, clave CB-3;
- XV. Comercial y de servicios distrital intensidad baja, clave CD-1;
- XVI. Comercial y de servicios distrital intensidad media, clave CD-2;
- XVII. Comercial y de servicios distrital intensidad alta, clave CD-3;
- XVIII. Comercial y de servicios central intensidad baja, clave CC-1;
- XIX. Comercial y de servicios central intensidad media, clave CC-2;
- XX. Comercial y de servicios central intensidad alta, clave CC-3;
- XXI. Servicios a la industria y el comercio, clave S;
- XXII. Equipamiento vecinal, clave EV;
- XXIII. Equipamiento barrial, clave EB;
- XXIV. Equipamiento, clave ED;
- XXV. Equipamiento, clave EC;
- XXVI. Turístico campestre, clave TC;
- XXVII. Turístico-hotelerero, densidad baja, clave TH-1;
- XXVIII. Turístico-hotelerero, densidad media, clave TH-2;
- XXIX. Turístico-hotelerero, densidad alta, clave TH-3;
- XXX. Mixto barrial intensidad baja, clave MB-1;
- XXXI. Mixto barrial intensidad media, clave MB-2;
- XXXII. Mixto barrial intensidad alta, clave MB-3;
- XXXIII. Mixto distrital intensidad baja, clave MD-1;
- XXXIV. Mixto distrital intensidad media, clave MD-2;
- XXXV. Mixto distrital intensidad alta, clave MD-3;
- XXXVI. Mixto central intensidad baja, clave MC-1;
- XXXVII. Mixto central intensidad media, clave MC-2;
- XXXVIII. Mixto central intensidad alta, clave MC-3;
- XXXIX. Especial, clave EE;
- XL. Equipamiento especial,
- XLI. clave EE; y, Infraestructura, clave IN.
- XLII. Actividades extractivas, clave AE;
- XLIII. Agropecuario, clave AG;
- XLIV. Granjas y huertos, clave GH;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

## CAPÍTULO IV

### Utilización General del Suelo - De la Estructura Urbana

**ARTÍCULO 40.-** Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del territorio del Municipio en sus distintas áreas y zonas que lo componen, se define la estructura urbana como la interacción de diversos sistemas de Patrones de Desarrollo: Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en el municipio (organización espacial- edificación), a través de un conjunto de unidades jerarquizadas de acuerdo a su nivel de servicio o población a atender, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

## CAPÍTULO V

### Clasificación y Definición de los Usos y Destinos del Suelo

**ARTÍCULO 41.** Para lograr los objetivos y propósitos del ordenamiento de sus asentamientos humanos y de la planificación urbana del Municipio, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generen sobre el medio ambiente.

**ARTÍCULO 42.** La clasificación de los tipos genéricos y los grupos de usos y destinos que los integran, son:

**Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes grupos:

- a) Vivienda campestre: una casa-habitación dentro de un predio destinado para cultivos o granjas;
- b) Vivienda unifamiliar: una casa-habitación por familia en cada lote individual;
- c) Vivienda multifamiliar horizontal: viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal, o superpuestas en un número no mayor a dos unidades; y
- d) Vivienda multifamiliar vertical: viviendas o departamentos agrupados en edificaciones cuyas unidades están superpuestas en un número mayor a dos unidades.

**ARTÍCULO 43.** La zonificación determinará los usos y destinos predominantes, compatibles y condicionados, así como los destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, determinadas en los programas de desarrollo urbano; dichas zonas podrán ser:

- a) Para suelo Urbano: Habitacional, Industrial, Equipamiento, Comercio, Servicios, Mixto, Turístico; entre otras, y
- b) Para suelo Urbanizable: Habitacional, Industrial, Equipamiento, Comercio, Servicios, Mixto, Turístico; entre otras, y
- c) Para suelo Especial de Conservación: Rescate Ecológico, Producción Rural-Agroindustrial, Conservación Ecológica, entre otras.

**ARTÍCULO 44.** En cada una de las zonas deberán ubicarse los usos o destinos bajo las Sigüientes categorías. Uso y/o destino predominante: El o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona. Siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada, se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% del sector y/o subsector;

I. Uso o destino compatible: El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida la ubicación en la zona señalada:

- a) Los usos compatibles no deberán ser mayores al 21% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados, y
- b) Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona, y

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

II. Uso o destino condicionado: El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

## CAPÍTULO VI

### De la Compatibilidad de los Usos de Suelo

**ARTÍCULO 45.** Para el análisis de la compatibilidad entre usos y destinos del suelo las principales variables que se utilizarán son:

- I. Tipo de actividad y actividades complementarias que generan normalmente: habitacional, industrial, comercio y servicios y recreativa;
- II. Intensidad de uso del suelo: intensivo o extensivo;
- III. Requerimiento de infraestructura para su funcionamiento: consumo de agua potable y energía eléctrica;
- IV. Tipo y cantidad de desechos que genera: humos, polvos, gases, líquidos y sólidos;
- V. Niveles de ruidos que genera ó tolera.
- VI. Tipo y frecuencia del transporte que genera: carga, de pasajeros, permanente, diario ó eventual;
- VII. Necesidades de estacionamiento, y
- VIII. Características arquitectónicas y de imagen urbana.

Cuando algunos de estas variables no pueden ser resueltos satisfactoriamente por el uso de suelo que se pretende localizar, represente un conflicto, ó se observen obstáculos para su correcto funcionamiento, se considera como incompatible y por lo tanto prohibido.

**ARTÍCULO 46.** Para el análisis de la compatibilidad entre usos y destinos del suelo el mecanismo y los instrumentos que se deberán evaluar son:

- I. Identificación de Áreas y Zonas
- II. Carta Urbana de Usos de Suelo de los Programas de Desarrollo Urbano.
- III. Matriz de compatibilidad de los Programas de Desarrollo Urbano.
- IV. Condicionantes a las que está sujeto los usos en determinado sector y/o subsector.
- V. Listado de Usos Genéricos.

**ARTÍCULO 47.** Los usos serán regulados mediante dos formas, Usos Predominantes y los Usos Complementarios.

-Usos Predominantes: Los sectores y subsectores sujetos al Programa de Desarrollo Urbano del Municipio se caracterizan por la existencia de un uso predominante, esto es, el que se presenta con mayor frecuencia. El uso predominante corresponde a la actividad que ocupará la mayor cantidad de suelo. Se entiende como uso predominante a la actividad que se presente en más del 60% de la zona.

-Usos Complementarios: Son aquellos que se apoyan o complementan mutuamente como son los servicios, la industria, el comercio y la vivienda. Es recomendable que los usos complementarios en cualquier tipo de zona, representen como mínimo 40% del sector y/o subsector. Además estos estarán sujetos a lo establecido por las matrices de compatibilidad.

**ARTÍCULO 48.** Para prevenir conflictos derivados de usos y destinos incompatibles se establecen las siguientes categorías:

-Usos Condicionados: Los que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad, no llegan a conformar una zona, o bien no se ajustan a la tipificación de usos y destinos prevista, por lo que no es posible predeterminedar su compatibilidad en las diferentes zonas del área urbana. Estos usos requieren para su autorización de estudios y garantías suficientes que no perjudiquen el correcto funcionamiento del área en que se ubiquen.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

-Usos Prohibidos: Son los que resultan incompatibles con el uso predominante dentro de la zona considerada; estos casos deben prohibirse en forma expresa.

## TITULO III NORMAS PARA EL CONTROL URBANO CAPÍTULO I

### Procedimientos, Normas y Disposiciones para Regular el Uso de Suelo

**ARTÍCULO 49.** Las reglas de ordenación y disposiciones normativas establecidas en este reglamento se referirán a:

- I. Restricciones y especificaciones para los aprovechamientos urbanos en suelo urbano y suelo de conservación;
- II. Zonificación, usos del suelo, tablas de compatibilidades de usos del suelo, destinos y reservas del suelo y uso del espacio urbano;
- III. Programas parciales
- IV. Vía pública, alineamientos, zonas federales, derechos de vía, vialidades, circulación peatonal, afectaciones, restricciones, espacios públicos y la regulación de la imagen urbana en el espacio de la vía pública;
- V. Impacto urbano, zonas y usos riesgosos;
- VI. Impacto Vial;
- VII. Transferencia de potencialidades de desarrollo urbano;
- VIII. Equipamiento y servicios públicos;
- IX. La intensidad de la construcción permitida, considerando: alturas de edificación, instalaciones permitidas por encima de esa altura, dimensiones mínimas de los predios, restricciones de construcción al frente, fondo y laterales y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, y formas de manifestación de la imagen de la construcción en el espacio urbano y la vía pública;
- X. Vivienda;
- XI. Áreas de valor ambiental, barrancas y taludes;
- XII. Patrimonio cultural urbano;
- XIII. Áreas, zonas, sitios e inmuebles de valor histórico, arqueológico y artístico o típico y de conservación patrimonial;
- XIV. Áreas de actuación;

**ARTÍCULO 50.** Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento urbano, de los Programas y Directrices de Desarrollo Urbano, o en las Declaratorias correspondientes. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán la clave y subclave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especificaciones y en su caso el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

**ARTÍCULO 51.** Cuando existan solicitudes del sector público o privado para la densificación de un uso habitacional tanto en edificaciones existentes como para predios baldíos, para su autorización, el interesado deberá presentar a la Dirección para su aprobación debidamente fundado técnicamente un estudio de impacto urbano y/o ambiental según sea el caso y aquellos estudios y factibilidades de servicios, equipamiento e infraestructura que la autoridad o la Dirección considere necesarios, atendiendo a lo dispuesto a las disposiciones particulares para uso habitacional del presente reglamento.

**ARTÍCULO 52.** En los casos que por su ubicación un predio tenga definida una parte como uso de suelo para Área Especial de Conservación y otro uso de suelo, este podrá solo darse factible para el desarrollo urbano y/o densificación, si la superficie de Área Especial de Conservación no representa más del 20% de la superficie total del predio o en su defecto se conserva el área definida con uso de suelo de Área Especial de Conservación, siempre y cuando tenga un dictamen de la autoridad federal correspondiente.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 53.** Cuando existan solicitudes del sector público o privado para un cambio de uso y destino del suelo, para su autorización, el interesado deberá presentar ante la Dirección:

Estudio de impacto urbano aprobado por la Dirección las factibilidades de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y recolección de basura, equipamiento e infraestructura así como aquellos estudios técnicos especializados relacionados a movimientos de tierras y las medidas estructurales de las edificaciones que garanticen la estabilidad y seguridad de las edificaciones ante posibles fenómenos físicos como fallas, fracturas, hundimientos, posibles deslizamientos o cualquier otro riesgo hidrometeorológicos y Antropogénicos, así como los de tipo urbano, imagen urbana, ambiental que la Dirección de Desarrollo Urbano considere necesarios que garanticen el que no se darán impactos negativos al contexto en donde se pretende desarrollar el cambio de usos de suelo, atendiendo a lo dispuesto a las disposiciones particulares de cada uso de suelo que establece el presente reglamento. Y en su momento será con Aprobación por mayoría de los integrantes del cabildo Municipal mediante dictamen que el mismo emita para los siguientes casos: Los predios donde se pretenda desarrollar el cambio de usos de suelo sea mayor a 1000 metros cuadrados; Usos de suelo industrial de alto riesgo. Usos especiales: Centro de readaptación social, depósitos de desechos industriales, Gasoductos, oleoductos y similares, Rellenos sanitarios, Instalaciones militares y cuarteles, Deshuesadero, Centros de Acopio de Materiales Metálicos y Centros de Acopio de Materiales Metálicos con compactación de metales y derivados, estación de transferencia. Instalaciones de Infraestructura como: Almacenamiento de Gas, Plantas termoeléctrica. En el caso específico de las solicitudes de cambios de uso de suelo, el Cabildo podrá solicitar al Perito Urbano que desarrollo el estudio de impacto urbano hacer la exposición correspondiente ante dicha Comisión previo dictamen, a efecto de poder tener mejores elementos para su resolución.

**ARTÍCULO 54.** En ningún caso se podrá llevar a cabo el cambio de usos de suelo en zonas o áreas donde el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población o los Programas Parciales de Desarrollo Urbano definan a la zona con uso de suelo para Área Especial de Conservación.

**ARTÍCULO 55.-** En los casos que se desee hacer un cambio de usos de suelo dentro de un fraccionamiento ya autorizado, el interesado deberá presentar a la Dirección de Desarrollo Urbano para su aprobación debidamente fundado técnicamente un estudio de impacto urbano y aquellos estudios y factibilidades de servicios, equipamiento e infraestructura que la autoridad o la Dirección de Desarrollo Urbano considere necesarios, así como la autorización por escrito de los propietarios de los lotes que conforman el fraccionamiento o de la asociación de vecinos o comité de vecinos formalmente establecida, en caso de que se encuentre a más del 50% de ocupación dicho fraccionamiento, en caso contrario únicamente con la aprobación por escrito del urbanizador a la fecha de la solicitud, para posteriormente solicitar la modificación al acuerdo de autorización del fraccionamiento, previa a la autorización de cualquier acción de urbanización o edificación que se genere por el cambio de usos de suelo.

**ARTÍCULO 56.** La Dirección emitirá opinión técnica a las propuestas de cambio de uso y destinos de suelo previo dictamen de usos de suelo emitido por parte de la Secretaria, los usos y destinos que podrán presentar la propuesta de cambio de usos de suelo serán únicamente aquellos que se establecen en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 57.** En los casos de ubicación de instalaciones y/o usos de suelo especiales o no contemplados dentro de este reglamento, así como de aquellos proyectos estratégicos que se prevé tendrán un alto impacto en la estructura urbana de la ciudad, la Dirección de Desarrollo Urbano evaluará que se cumplan los criterios establecidos en los planes y programas de desarrollo urbano así como también deberá cuidar que se cumplan las políticas, lineamientos y estrategias tendientes a promover un desarrollo armónico y que se distribuyan equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano como lo establece la Ley. Los resultados que se determinen serán elaborados por escrito y presentados a la Dirección de Desarrollo Urbano para su correspondiente seguimiento.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

## CAPÍTULO II

### De las disposiciones de actuación para Áreas Urbanizadas

**ARTÍCULO 58.** Áreas Incorporadas: Solo se podrán emitir dictámenes de cambios de usos de suelo o densificación por la Dirección previo dictamen la autoridad correspondiente y debiendo ser formalizado a través de la modificación al acuerdo de creación del fraccionamiento correspondiente.

**ARTÍCULO 59.** Áreas de Urbanización Progresiva: Solo se podrán emitir dictámenes de usos de suelo por la Dirección para este tipo de modalidades previo dictamen de la autoridad correspondiente, reconociéndose para ello las zonas que representen riesgo para los habitantes o amenaza a un área especial de conservación.

**ARTÍCULO 60.** Áreas de Renovación Urbana: Solo se podrán emitir dictámenes de usos de suelo para cambios de usos de suelo o densificaciones por la Dirección para este tipo de áreas previo dictamen de la autoridad correspondiente.

## CAPÍTULO III

### De las disposiciones de actuación para Áreas de Reserva Urbana

**ARTÍCULO 61.** Áreas de reserva urbana a corto plazo: Se atenderá a lo dispuesto en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 62.** Áreas de reserva urbana a mediano plazo: Si se desea contar con acciones de urbanización en un plazo más corto podrán ser desarrolladas a cuenta de los interesados siempre y cuando se cuente con la factibilidad de servicios de las autoridades correspondientes y elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano y aprobado por el Ayuntamiento el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o el Estudio de Integración Urbana de la zona, el área de estudio y el tipo de instrumento a desarrollar será definida por la Dirección de Desarrollo Urbano, así mismo el promotor de la acción de urbanización deberá desarrollar por su cuenta las obras de infraestructura y de servicios necesarias que garanticen el correcto funcionamiento interno y externo del nuevo desarrollo y evite generar déficit de equipamiento, infraestructura o de servicios a la zona urbana más cercana, estos requerimiento deberán estar plasmados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o el Estudio de Integración Urbana de la zona.

**ARTÍCULO 63.** Áreas de reserva urbana a largo plazo: Si se desea contar con acciones de urbanización en un plazo más corto podrán ser desarrolladas a cuenta de los interesados siempre y cuando se cuente con la factibilidad de servicios de las autoridades correspondientes y elaborado por la Dirección de Desarrollo Urbano y aprobado por el Ayuntamiento el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la zona donde se desee desarrollar las acciones de urbanización, el área de estudio será definida por la Dirección de Desarrollo Urbano, así mismo el promotor de la acción de urbanización deberá desarrollar por su cuenta las obras de infraestructura y de servicios necesarias que garanticen el correcto funcionamiento interno y externo del nuevo desarrollo y evite generar déficits de equipamiento, infraestructura o de servicios a la zona urbana más cercana estos requerimiento deberán estar plasmados en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y/o el Estudio de Integración Urbana de la zona.

**ARTÍCULO 64.** Áreas de reserva urbana de control especial: Para cualquier acción de urbanización dentro del Centro de Población tendiente a rescatar o evitar la continua degradación se deberá presentar un plan de rescate el cual deberá ser aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Protección al Ambiente Estatal y/o Federal previa emisión por parte de la Dirección del dictamen de uso de suelo correspondiente.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

## CAPÍTULO IV

### De las disposiciones para áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales

**ARTÍCULO 65.** En las áreas de restricción por derecho de paso de vías, se establece una franja de servidumbre frontal al predio de acuerdo al tipo y jerarquía de vialidad y nodo vial propuesto que establece el Programa de Desarrollo Urbano, misma que deberá dejarse libre de cualquier tipo de construcción, para determinar dicha franja de servidumbre frontal el propietario deberá solicitar a la Dirección de Desarrollo Urbano opinión para determinar el ancho de la servidumbre en cuestión y la superficie requerida para el desarrollo del nodo vial correspondiente.

**ARTÍCULO 66.** En las áreas de restricción de instalaciones y líneas de infraestructura estratégica, se establece para el caso de redes de distribución de energéticos (poliductos) una franja de 50 metros contados a partir del eje de la red en donde no se permitirá ningún tipo de uso habitacional, una franja de 20 metros contados a partir del eje de la red no se permitirá ningún tipo de usos urbano.

**ARTÍCULO 67.** Para el caso de gasoductos dentro del área urbana y teniendo en cuenta que las normas federales específicas que atienden a la ubicación y localización de redes de distribución de gas y sus construcciones complementarias dentro de zonas urbanas, no evalúan los efectos que se pueden generar en la organización espacial de las actividades y las relaciones funcionales de las estructuras urbanas y su funcionamiento urbano, se hace necesario establecer disposiciones normativas para la planificación y el ordenamiento de redes de distribución de gas en áreas urbanas, teniendo por objetivos los siguientes:

#### Garantizar la protección y seguridad de bienes y personas.

Establecer reglas para facilitar la introducción de instalaciones en áreas urbanas, que impidan la excesiva diversificación de líneas de suministro.

Unificar criterios de suministro y lograr una mayor eficiencia y racionalidad en el uso de las instalaciones existentes.

Proteger el medio ambiente y los derechos e intereses de consumidores y usuarios.

#### I. Clasificación básica de la red de instalaciones de gas.

El sistema de instalaciones comprende la red básica de gas que está integrada por:

Los gasoductos de transporte primario de gas natural a alta presión.

Las redes de transporte secundario.

Las redes de distribución comprenderán los gasoductos aquellos otros que, con independencia de su presión máxima de diseño, tengan por objeto conducir el gas a un único consumidor partiendo de un gasoducto de la red básica o de transporte secundario.

II. En concordancia con los planes y proyectos existentes a nivel municipal y la factibilidad técnica de diseño e ingeniería del proyecto, los solicitantes de autorización para instalaciones de gas y sus redes de distribución deberán acreditar:

a) Las condiciones técnicas y de seguridad, para lo cual deberá:

Delimitar su área de influencia.

Determinar el uso predominante, y nivel de ocupación y consolidación del sector urbano donde pretende instalarse

Determinar las vialidades y derechos de paso de otras instalaciones, tales como instalaciones eléctricas, tuberías de agua, vialidades, etc. que puedan ser utilizados.

Describir y evaluar los impactos urbanos, ambientales y sociales de las obras a desarrollar

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Señalar las transformaciones que puedan generar cambios en la estructura urbana del área o subsector urbano de su inserción, que resulten del esquema de instalación de redes secundarias para la diversificación de los abastecimientos.

b) El adecuado cumplimiento de las condiciones de protección del medio ambiente para lo cual las empresas o titulares que soliciten autorización para la instalación de redes de distribución de gas, deberán además de lo señalado en las disposiciones reglamentarias de la ley y reglamentos en materia ambiental, deberán tener en cuenta las siguientes pautas generales de protección ambiental:

La política de la Empresa deberá ser la de observar y promover el respeto y la protección de la flora y fauna de las áreas en las que desarrollan las actividades;

Para el emplazamiento de instalaciones de gas, será requisito que los terrenos deban estar totalmente saneados, es decir, que no presenten problemas estructurales o de contaminación ambiental;

Se identificarán y describirán las categorías de usos permitidos y no permitidos dentro del área o sector de localización, en términos de lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano y en los planes de ordenamiento ecológico aplicables;

En el caso de cruces de cursos de agua y vías de comunicación, se deben confeccionar soluciones o "urbanizaciones especiales" para asegurar el cruce seguro de cursos de agua y vías de comunicación, priorizando la técnica del túnel y la perforación;

Se deben mitigar los impactos relacionados con aspectos ambientales, las modificaciones a la cobertura vegetal, geo-formas y perturbaciones al sistema de hídrico superficial, deberán comprender acciones obligatorias de restauración ambiental de los sitios afectados, debiendo dar cumplimiento a las acciones de mitigación de impactos señaladas en la evaluación de impacto ambiental respectiva, y adoptar medidas compensación que puedan aplicar al área considerada. Las comunidades ribereñas serán particularmente evaluadas debido a la susceptibilidad que las caracteriza;

La contratista encargada de realizar las obras de instalación, será responsable del manejo de los residuos de manejo especial, como es el caso de los materiales producto de las excavaciones de zanjas, estos deberán disponerse conforme a lo que establece la Ley de Prevención y Gestión Integral de Residuos para el Estado de Yucatán, quedando prohibido dejar zanjas abiertas;

La instalación de ductos debe realizarse en las áreas más estables desde el punto de vista geológico, para analizar las condiciones geológicas del trazo de un ducto de gas, será imprescindible no cubrir los temas de protección ambiental, sino también los parámetros geotécnicos necesarios para programar con mejor eficiencia el cumplimiento de las tareas.

Asimismo, se consideran elementos constitutivos de la red de transporte todos aquellos activos de comunicaciones, protecciones, control, servicios auxiliares, terrenos, edificaciones y demás elementos auxiliares, necesarios para el adecuado funcionamiento de las instalaciones específicas de la red de transporte antes definida.

c) La adecuación del emplazamiento a los instrumentos de planeación del territorio, para lo cual las autorizaciones que sean otorgadas por las dependencias municipales competentes, se harán tomando en consideración las políticas y criterios de planificación que se establecen tanto del nivel Estatal como Municipal, sin perjuicio de lo que corresponda dictar a la legislación sectorial, o con las especificaciones de las normas oficiales correspondientes. Para determinar la introducción de nuevas infraestructuras y su trazo de distribución en sectores y áreas urbanas de la ciudad, se considerara lo siguiente:

Los criterios normativos para el trazado de la red de distribución de gas, La condición de la infraestructura existente dentro del sector o subsector que corresponda, analizando el trazo de distribución de dichas infraestructuras para evitar posibles afectaciones a la funcionalidad del esquema urbano y a las condiciones de seguridad y servicio involucradas.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

La delimitación del área de influencia, de acuerdo al procedimiento que se señala en las presentes disposiciones,

Los requerimientos establecidos en las normas oficiales respecto a las presiones de operación y otras cargas impuestas.

Para determinar el diseño y espesor de las tuberías, se procederá conforme a las disposiciones de las normas federales correspondientes.

El factor de diseño por densidad de población de acuerdo a la norma oficial mexicana correspondiente.

El conjunto de los recursos de la zona y nivel de ocupación urbana del sector o subsector, de acuerdo a lo señalado en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Para determinar los recursos de la zona y nivel de ocupación urbana del sector o subsector, se consideran tres posibles alternativas y el procedimiento siguiente:

a) Cuando la localización de la infraestructura y trazo del emplazamiento de las obras (incluidas ampliaciones de instalaciones ya existentes) tenga lugar en sectores urbanos no consolidados, donde la traza urbana no esté claramente definida o no exista, y en donde el nivel de ocupación urbana sea menor al 10% de la zona de influencia.

La revisión y consideración de los límites de propiedad catastral a efecto de evitar el seccionamiento de lotes particulares que correspondan con la traza habitacional, para evitar la sobresaturación futura del sector con líneas de distribución, la afectación de predios particulares y el sobre costo de otras instalaciones o infraestructuras posteriores;

El trazo existente de los derechos de paso de vialidades y otras instalaciones de servicios, que se tengan definidos en el sector, o por definir. En estos sectores es factible la instalación de infraestructura de primer orden.

Los proyectos de urbanización de obras y determinaciones correspondientes establecidas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano o que el gobierno municipal tenga contemplados desarrollar.

Cuando el emplazamiento de dicha infraestructura tenga lugar en sectores a consolidar con más del 10% y menos del 50% de ocupación, Cuando el emplazamiento de las instalaciones tenga lugar en sectores de consolidación y mejoramiento con más del 50 % de ocupación.

b) Las actuaciones sobre zonas o sectores a consolidar, que cuentan con más del 10% y menos del 50% de ocupación, se apegaran a las siguientes disposiciones:

Las actuaciones y trazos de las instalaciones de gas, no podrán modificar las previsiones establecidas en los planes y programas de desarrollo, debiendo efectuar las soluciones técnicas de detalle exigidas por las normas en función de las características del suelo, subsuelo y demás condiciones físicas de los terrenos; cuando la instalación de la infraestructura suponga la alteración o modificación de las determinaciones del plan o programa de desarrollo urbano, del régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados, se deberán establecer "urbanizaciones especiales" que eviten su interferencia en el esquema funcional y de ordenamiento urbano, o proceder conforme a lo que establece la ley de desarrollo urbano, para hacer la modificación del plan o programa, en los términos que determine la autoridad competente. En estos sectores la localización de infraestructura de gas será preferentemente de tipo secundario;

de requerirse la instalación de infraestructura primaria con diámetros de 30 pulgadas deberán estar ubicados fuera de los derechos de vía de otras instalaciones, Se aplicara una distancia de separación de 25 metros desde el eje longitudinal del ducto a sectores destinados a fraccionamientos residenciales, conjuntos, unidades y condominios habitacionales o comerciales, escuelas, hospitales, iglesias, salas de espectáculos, campos deportivos, áreas recreativas, o cualquier otro lugar de reunión pública, aun cuando al momento del emplazamiento de las instalaciones existan únicamente edificaciones en la décima parte de los lotes adyacentes al trazo del ducto.

c) Para evaluar la pertinencia del emplazamiento de instalaciones de gas en zonas o sectores habitacionales o comerciales, con más del 50% de ocupación, limitadas por la traza urbana de la ciudad, con obras e infraestructura existentes, que requieran complementarse con instalaciones complementarias, integradas a otras unidades operativas o territoriales, se deberá considerar lo siguiente:

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

En el caso de zonas o sectores donde se requieran redes de distribución o conexiones físicas de gas, entre sectores y subsectores, se procederá en primera instancia a un análisis de las actividades y formas de utilización del suelo en el sector o área de influencia del proyecto, a fin de establecer el estado actual de funcionamiento del entorno urbano, que permita la identificación de sectores o elementos afectados por las acciones del proyecto. Como complemento a dicho análisis el promovente deberá presentar un proyecto de diseño urbano que determine el área de influencia de las instalaciones de gas, y las determinaciones establecidas en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano.

En respuesta a su nivel de ocupación y aglomeración urbana, se procederá a la determinación de puntos donde existan cruces de avenidas y calles, zonas de tráfico pesado o intenso que puedan provocar afectaciones a las instalaciones, a fin de que se consideren las medidas técnicas e ingenieriles señaladas en la normatividad específica, u otras urbanizaciones especiales que fueran necesarias para evitar la afectación de las infraestructuras, por lo que el proyecto en cuestión deberá darse a conocer a otros organismos o compañías operadoras o concesionarias de servicios que operen dentro del sector.

Se identificarán todos los asentamientos humanos existentes analizando la ubicación de los mismos en la área de influencia, especificando su distancia al eje del gasoducto o ramal, e instalaciones complementarias. Para el caso específico de redes de distribución se deberá identificar la densidad de los asentamientos humanos sujetos a la instalación de la red, caracterización del tipo de instalación de acuerdo con su tipo de clasificación.

Cuando las obras programadas correspondan a ampliaciones de redes o instalaciones complementarias a ya existentes, se deberán analizar las características generales de las redes viales y, en especial, la existencia de puentes, redes primarias y secundarias, pavimentos existentes y proyectados. Se analizará la distribución espacial del equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes o proyectados, que puedan ser afectados por las acciones del proyecto. Se enfatizará el análisis de aquellos que requieran cruces especiales, tales como: Líneas de alta tensión, colectores pluviales y acueductos, redes de infraestructura básica (agua potable, cloaca, gas, energía eléctrica, conducto pluvial, o sistemas alternativos correspondientes), vías de comunicación (caminos, autopistas, ferrocarriles, y otras vías transitables).

d) Las autorizaciones que sean otorgadas por las dependencias municipales competentes, se harán tomando en consideración la capacidad legal, técnica y económico-financiera para la realización del proyecto, para lo cual el promovente deberá presentar ante la autoridad los documentos correspondientes que acrediten dicha capacidad.

III. Las empresas titulares de las instalaciones, podrán obtener permiso para transformar y ampliar instalaciones existentes dentro de zonas urbanas, cumpliendo con las condiciones técnicas de seguridad que sean aplicables siempre que se garantice la no afectación del sistema urbano, para lo cual deberán presentar: Un proyecto de diseño urbano para disponer de "urbanizaciones especiales" y gestionar por los titulares de las instalaciones la autorización correspondiente de la evaluación impacto urbano y un programa de ampliaciones proyectadas a corto plazo (un año) a mediano plazo (de 1 año a 3 años) a largo plazo de 3 años o más, mismo que deberá responder a los análisis de demandas del sector y considerando los aspectos técnicos siguiente:

En las áreas con tránsito intenso que tengan instalaciones subterráneas como ductos de agua líneas telefónicas, líneas de comunicación u otras clases de líneas, se establecerán "urbanizaciones especiales" para evitar la sobresaturación de líneas y el riesgo operacional.

Cuando se trate de ductos paralelos emplazados sobre la misma área de servidumbre, se dispondrá del doble de la distancia de seguridad aplicable en función del tipo de ducto o ramal existente o a instalar.

Cuando sea necesario proceder a la ampliación de las instalaciones de distribución para atender nuevas demandas de suministro de gas, se evaluará la conveniencia de diseñar y construir instalaciones compatibles para la distribución de gas natural. Para determinar la ampliación de instalaciones de suministro, se considerará, la densidad, distribución y características de la población en el sector donde se proyecte la ampliación y la densidad de circulación de vehículos.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Cuando por condiciones de tipo técnico, el emplazamiento tenga que ocurrir sobre un trazo determinado que “afecte” áreas o sectores urbanos mayormente ocupados, se establecerán “urbanizaciones especiales” que se atenderán mediante un proyecto de dise o urbano, que atenderá a las afectaciones del proyecto dentro de su área de influencia, considerando las proyecciones de ampliación futuras.

Para la delimitación del área de influencia de las instalaciones de gasoductos primarios, ramales secundarios e instalaciones complementarias dentro del sector o subsector urbano de que se trate, se consideraran las franjas de seguridad determinadas en función del diámetro de las tuberías; de acuerdo con lo señalado en las normas oficiales mexicanas correspondientes.

El emplazamiento de ductos de distribución de gas dentro de áreas restringidas o excluidas del desarrollo urbano, como es el caso de las áreas de conservación y preservación ecológica, puede ser factible, siempre que se cumpla con las disposiciones de las normas oficiales, las medidas de mitigación y compensación de impactos ambientales, las disposiciones que se marquen en los planes de manejo, y se adquieran derechos de desarrollo o servidumbres ambientalares.

La localización de las estaciones de medición y regulación, deberá cumplir con los lineamientos y distancias mínimas de protección que se establecen las normas oficiales mexicanas correspondientes.

Los caminos vecinales y vías pecuarias que son de uso común, no se utilizaran para instalación de ductos de distribución, debiéndose establecer una franja de 6 mts, contados desde el borde del camino hasta el centro del eje de la instalación.

Las servidumbres y autorizaciones de paso comprenderán, cuando proceda, la ocupación del subsuelo por instalaciones y canalizaciones a la profundidad y con las demás características que señalen los reglamentos municipales.

Las servidumbres y autorizaciones comprenderán igualmente el derecho de paso y acceso, y la ocupación temporal del terreno u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de las instalaciones y conducciones.

Las condiciones y limitaciones que deberán imponerse en cada caso por razones de seguridad se aplicarán con apego a los reglamentos municipales, las normas y disposiciones técnicas que para tal efecto se dicten.

En todos los casos, se tengan o no planes urbanos, normas de uso u ocupación del suelo y reglamentos para construcción, se consideraran las especificaciones normativas establecidas en las Normas Oficiales aplicables a la materia. Los titulares promoventes de las instalaciones serán responsables de atender cabalmente a las condiciones técnicas y de seguridad que resulten exigibles por la normatividad en la materia, las pautas de protección ambiental, las determinaciones normativas, de ordenamiento y planificación urbana, así como al correcto mantenimiento de las mismas.

Los titulares promoventes de instalaciones, tendrán obligación de comunicar a la dirección y protección civil, La iniciación del proyecto e inicio de las obras, en tiempo y forma, y señalar aquellas instalaciones cuyos servicios se tengan calificados como esenciales. La autoridad en materia de Protección Civil, dictara las medidas necesarias para la cobertura de riesgos potenciales para bienes y personas que puedan resultar afectados. La coordinación entre los promoventes y autoridades, deberá instrumentarse desde las primeras fases de del proyecto y se continuara y a lo largo de todo el proceso, mediante la firma de los acuerdos correspondientes.

El gobierno municipal negará la autorización de uso de suelo, cuando:

No se cumplan los requisitos legales anteriormente señalados Se incumpla con las disposiciones de planeación y ordenación de los usos del suelo del territorio municipal.

Cuando la distribución en una zona sea de baja calidad y se amenace la seguridad del servicio.

En situaciones donde pueda estar amenazada la seguridad de personas, bienes e integridad de la red de infraestructura, el gobierno podrá adoptar alguna de las siguientes medidas:

- a).-Limitar permisos de nuevas instalaciones;
- b).-Establecer obligaciones especiales en materia de seguridad;
- c).-Suspender temporalmente o modificar los permisos otorgados;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

d).-Aplicar cualesquier otra medida, que pueda ser recomendada por los otros organismos competentes que determinen su aplicación.

**ARTÍCULO 68.** En las áreas de restricción de instalaciones de agua potable se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que precise el organismo operador.

**ARTÍCULO 69.** En las áreas de restricción de instalaciones de drenaje se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que precise el organismo operador.

**ARTÍCULO 70.** En las áreas de restricción de instalaciones de electricidad se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que para el caso define la Comisión Federal de Electricidad.

**ARTÍCULO 71.** En las áreas de restricción de instalaciones de telecomunicaciones se atenderá a lo dispuesto a las normas técnicas correspondientes que precise el organismo operador y a los planes y programas de desarrollo urbano, así mismo no se podrá autorizar ningún tipo de instalaciones de telecomunicaciones que demeriten la imagen urbana de una zona y/o edificios meritorio-histórico, por lo que será obligatorio en todos los casos el presentar ante la autoridad para su aprobación un diseño que mitigue el impacto visual de la estructura y materiales utilizados, lo anterior a través de la simulación de elementos arbóreos o en su caso elementos volumétricos de acuerdo a diseño arquitectónico de la edificación donde se desee instalar la estructura, mismos que deberán estar en constante mantenimiento y limpieza, por lo que se requerirá aprobación del estudio de impacto urbano la Dirección de Desarrollo Urbano.

No se permitirá la instalación de infraestructura para telecomunicaciones en terrenos con usos de suelo habitacional donde se encuentre edificada vivienda.

**ARTÍCULO 72.** En las áreas de restricción de instalaciones de publicidad en la modalidad de espectaculares no se podrá autorizar ningún tipo de instalaciones de espectaculares que pongan en riesgo cualquier tipo de edificaciones, por lo que se establece un radio de seguridad de 10 metros como mínimo a partir del límite del predio donde se pretenda ubicar el espectacular a un predio con uso de suelo habitacional y comercial.

Así mismo no se deberán colocar en zonas con alto valor paisajístico o zonas especiales de conservación que reconozca los programas de desarrollo urbano de orden municipal.

Solo se podrán autorizar la instalación de espectaculares en predios con usos de suelo comercial cuando:

- a) Se contemplen dentro de la autorización inicial del uso de suelo de un centro comercial de nivel central.
- b) La publicidad sea exclusiva para el mismo centro comercial.
- c) El centro comercial deberá estar ubicado sobre vialidad primaria de conformidad al Programa de Desarrollo del Municipio de Progreso.
- d) La estructura no se encuentre sobre cualquier tipo de edificación, exclusivamente en un espacio abierto.
- e) Debe existir una franja de seguridad de 20 metros a un uso de suelo habitacional.

## CAPÍTULO V

### De las disposiciones de actuación para áreas especiales de conservación

**ARTÍCULO 73.** Debido a que las áreas de riesgo se pueden implicar peligros potenciales para la población, y que se pueden encontrar tanto en suelo rústico común como de protección especial, califican de manera condicionada para diversas actuaciones que mejorarán la función y productividad del área, permitiendo así una mayor integración de servicios y facilitando actividades vinculadas al ocio compatibles con la naturaleza rústica del área, así como la realización de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, en razón de las necesidades sectoriales correspondientes y bajo el cumplimiento de la legislación aplicable en materia de impacto urbano y ambiental.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

En áreas donde la planeación lo estime factible, también se podrán localizar, algunas actividades extractivas relacionadas con depósitos de arena y grava, las actuaciones en dichas áreas, serán aprobadas por el Ayuntamiento con apoyo de las instancias Estatales y Federales competentes, para evaluar y prevenir riesgos potenciales.

Para efecto de autorizar dichas actividades, y previo a ellas, el interesado, deberá elaborar los análisis del sitio y un programa de regeneración y manejo del área, para facilitar la recuperación de la cobertura vegetal y la adopción de medidas de protección pertinentes.

Para establecer áreas de protección en los cuerpos de agua, cauce y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

**ARTÍCULO 74.** En las áreas de patrimonio natural, es factible realizar aprovechamientos agrícolas, forestales, actividades turísticas, deportivas y recreativas como pesca, ciclismo, paseo a caballo, rappel, montañismo, excursionismo, alta montaña, campismo, pernocta, observación de flora y fauna, espeleología, escalada en roca, visitas guiadas y no guiadas entre otras que se determinen específicamente en los programas de desarrollo urbano.

En áreas de carácter rústico común, pueden aplicar para algunas clases de equipamientos urbanos, los cuales se condicionarán a la evaluación de elementos urbanos y/o ambientales según sea el caso y a lo que establezca en programa de manejo correspondiente. Todo lo anterior previo dictamen que emita la autoridad federal correspondiente.

**ARTÍCULO 75.** En las áreas de ecosistemas frágiles, donde se requiere de un nivel de conservación alta, podrán otorgarse autorizaciones para realizar actividades similares a las señaladas en el presente reglamento, siempre y cuando se mantengan y garanticen las funciones relevantes que tienen dichas áreas. Las actividades relacionadas con el ecoturismo pueden tener lugar, siempre que se cumpla con los procedimientos y requisitos en materia de control de impactos ambientales, del mismo modo podrán desarrollarse actividades controladas de caza y pesca, reproducción de flora y fauna, educación ambiental, investigación científica y otras como filmación, video grabación y tomas fotográficas con fines comerciales cuya autorización quedara sujeta a las presentes disposiciones reglamentarias, y a la reglamentación específica establecida para cada una de estas actividades tanto en la legislación aplicable como en los programas de manejo correspondientes.

La determinación de las áreas a las que se hace mención en el presente artículo, dependerá de las características geohidrológicas del lugar, es especial la constitución del subsuelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

Tanto en el suelo urbano como en el de conservación, el Plan o Programa de desarrollo urbano delimitará polígonos de actuación y determinará objetivos y políticas específicos para cada una de ellas.

**ARTÍCULO 76.** En las áreas de protección al patrimonio histórico o cultural, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, por estar bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y estarán bajo el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. La determinación específica del nivel de conservación al que anteriormente se hace referencia, deberá definirse mediante estudios en el sitio, los cuales deberán ser realizados por el propietario del predio.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 77.** Las limitaciones sobre bienes comunes, servidumbres administrativas para el establecimiento y protección de tendidos de red, así como las declaraciones formales y medidas administrativas, que han sido contempladas por la legislación sectorial y que tienen por objeto delimitar derechos de uso, tendrán lugar dentro de las áreas especiales de conservación, sujetándose al procedimiento jurídico aplicable, de conformidad con el régimen específico de conservación o protección al que aludan los programas de manejo o demás instrumentos aplicables.

**ARTÍCULO 78.** Los instrumentos de planeación que contendrán la definición de unidades de gestión ambiental y áreas especiales de conservación son: el Programa de Ordenamiento Ecológico, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio, los programas parciales y comunitarios, en donde se definirán las políticas, usos y destinos aplicables.

**ARTÍCULO 79.** En las áreas especiales de conservación, se podrán realizar las actividades y aprovechamientos generales, conforme a lo que establezca el PDUMP siempre y cuando éstas, no entren en contradicción o conflicto con lo establecido de manera específica en los instrumentos de planeación ambiental y ordenamiento ecológico aplicables, ni con los planes de manejo respectivos.

## CAPÍTULO VI

### Normas para la Dosificación y Densificación del Uso de Suelo

**ARTÍCULO 80.** Para orientar los usos y destinos del suelo en forma congruente con los objetivos particulares de los Programas de Desarrollo, se deberán aplicar la tabla de compatibilidad de usos que en ella se establezca.

**ARTÍCULO 81.** El procedimiento para el cálculo de las densidades será de acuerdo a los programas de desarrollo urbano, en donde se deberá considerar los siguientes puntos:

- I. Localizar el predio e identificar la zona a la que pertenece,
- II. Identificar las políticas, usos y destinos del suelo asignados por el Programa de Desarrollo,
- III. Identificar el uso o destino del suelo designado a la manzana, así como el tipo de densidad asignada.

## CAPÍTULO VII

### Normas para Regular las Envolventes de la Edificación

**ARTÍCULO 82.** Tienen como objetivo establecer las restricciones en las características volumétricas de las construcciones para crear las condiciones adecuadas de salubridad en los edificios, evitar la propagación de siniestros y lograr una densidad de imagen urbana determinada, siendo éstas las siguientes:

- I. Altura Máxima Permitida.- Se expresa en número de pisos y metros respecto al nivel de la banqueta de acceso al predio.
- II. Área de Restricción Frontal.- Tiene por objetivo garantizar la existencia de cajones de estacionamiento al interior del predio, ampliar la distancia entre los parámetros de una calle o lograr una imagen urbana específica.
- III. Área de Restricción Posterior.- Tiene como propósito garantizar condiciones salubridad, seguridad en las construcciones y privacidad.
- IV. Área de Restricción Lateral.- Tiene como propósito atender aspectos de seguridad, servicios, climáticos, de salubridad, así como de imagen urbana.
- V. Frente Mínimo.- Tiene como objetivo garantizar la existencia de área ajardinada en las banquetas y un mínimo de estacionamiento en la vía pública.

**ARTÍCULO 83.** Para el caso específico de proyectos integrales o importantes que contribuyan a la imagen urbana se deberá definir también los aspectos de volumetría, proporciones, ritmo, elementos arquitectónicos, texturas, colores y materiales de conformidad con lo que se establezca dentro de los programas de desarrollo urbano.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

## CAPÍTULO VIII

### Normas para Regular la Intensidad de los Usos del Suelo

**ARTÍCULO 84.** Las normas que regulan la intensidad en el uso de suelo son el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) o proporción de la superficie del predio ocupada por construcciones; y el Coeficiente de Utilización del Uso de Suelo (C.U.S.) o proporción que expresa el número de veces que se puede construir la superficie del predio.

**ARTÍCULO 85.** Las características de las construcciones se sujetaran a los parámetros de intensidad de ocupación y utilización de acuerdo a las densidades de ocupación, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Sin tomar en cuenta los niveles subterráneos, entre el área del lote, no debiendo exceder del indicado para cada zona.

**ARTÍCULO 86.** Para la aplicación de coeficientes de ocupación y utilización del suelo, se tomará en consideración, la capacidad de carga y el potencial de riesgo existente en la zona, para minimizar los riesgos a la población ante la posible presencia de fenómenos naturales, tomando en consideración el plano que identifica los riesgos potenciales por factores físicos de los programas de desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 87.** Se podrán establecer normas especiales para una determinada zona en relación a la intensidad de los usos de suelo de conformidad a los Programas de Desarrollo Urbano.

**ARTÍCULO 88.** La superficie máxima construida en los predios será la que se determine de acuerdo con la Zonificación y las Intensidades de Uso del Suelo en los Programas de Desarrollo Urbano.

## CAPÍTULO IX

### Disposiciones Particulares para los Usos del Suelo

**ARTÍCULO 89.** Atendiendo a las actividades que desarrollan los habitantes en las edificaciones e instalaciones dentro del Municipio, los usos del suelo según su clasificación atenderán a lo siguiente:

#### REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES

**ARTÍCULO 90.** El uso habitacional se define en las modalidades de Unifamiliar y Multifamiliar.

**ARTÍCULO 91.** Habitacional Unifamiliar (HU): Es el predio en el que se ubica una vivienda que cuenta con instalaciones y servicios propios. Dentro de este se encuentra el Habitacional Campestre (HC), que viene a ser la ubicación de una vivienda con instalaciones y servicios propios, en zonas rurales.

**ARTÍCULO 92.** Habitacional Multifamiliar (HM): Es la ubicación de dos o más viviendas en un solo predio, que pueden compartir muros, instalaciones y servicios. Los usos multifamiliares se subdividen en:

- I. Habitacional Multifamiliar Horizontal (HMH): viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades, y
- II. Habitacional Multifamiliar Vertical (HMV): viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

**ARTÍCULO 93.** La densidad del habitacional será establecida por tres rangos el bajo y/o popular, medio y/o media y alto y/o residencial y se regulará conforme a la ubicación del uso habitacional, las especificaciones de la densidad serán las establecidas dentro de las tablas siguientes:

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Habitacional unifamiliar				
	Densidad baja		Densidad media	Densidad alta
	CAMPESTRE	HBU	HMU	HAU
Densidades netas (hab/has)	20-25	18-115	134-174	213-238
Viviendas /hectáreas	5-Apr	21-29	34-44	54-60
Superficie mínima de lote	1600	300	140	108
Frente mínimo de lote	40	15.00	10.00	6.00
Frente mínimo de lote en calle principal	40	17.5	12.5	8.00
Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	0.25	0.45	0.70	0.72
Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	0.05	0.80	2.00	2.28
Altura máxima de edificación	9.00	7.50	9.00	9.00
Restricción frontal	10.00	3.00	5.00	3.00
Restricción posterior	10.00	3.00	3.00	3.00
% jardinado en la restricción frontal	80%	50%	40%	30%

- **Campestre**
- **HBU.- Habitacional Baja Unifamiliar**
- **HMU.- Habitacional Media Unifamiliar**
- **HAU.- Habitacional Alta Unifamiliar**

Habitacional Multifamiliar							
	Densidad baja		Densidad media		Densidad alta		Zona de densificación
	HBM1	HBM2	HMMV2	HMM1	HAM1	HAMV2	HAMV3
Densidades netas (hab/has)	154	205	316	356	415	593	711
Viviendas /hectáreas	39	52	80	90	105	150	180
Superficie mínima de lote	300	450	180	225	140	130	180
Frente mínimo de lote	15	20	12.50	15.00	8.00	12.50	15.00
Frente mínimo de lote en calle principal	17.50	25.00	15.00	17.00	12.50	15.00	17.50
Coeficiente de ocupación del suelo (COS)	0.5	0.66	0.63	0.59	0.63	0.41	0.70
Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	1	2.4	1.89	3.54	1.89	3.28	3.54
Altura máxima de edificación	7.5	12.00	9.00	18.00	9.00	24.00	30.00
Restricción frontal	3.00	3.00	5.00	5.00	5.00	5.00	7.00
Restricción posterior	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00	3.00
% jardinado en la restricción frontal	50%	50%	30%	30%	20%	30%	20%

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 94.** Para el caso de densidades altas multifamiliares solo se podrán establecer densidades mayores al presente reglamento cuando:

I. Se ubiquen dentro del área urbana en zonas con una política de densificación definida en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio y/o Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

II. Una vez aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano el estudio de impacto urbano, obtenido las factibilidades de servicios como agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía y recolección de basura, así como aquellos estudios técnicos especializados relacionados a las medidas estructurales de las edificaciones que garanticen la estabilidad y seguridad de los edificios ante posibles sismos y fenómenos físicos como fallas, fracturas, hundimientos, posibles deslizamientos o cualquier otro riesgo hidrometeorológicos y Antropogénicos, así como los de tipo urbano, imagen urbana, ambiental y de tipo socioeconómico que la autoridad requiera que permitan dar cumplimiento a la normatividad en la materia y garantizar que no se darán impactos negativos al contexto en donde se pretende desarrollar la densificación.

III. Se dé cumplimiento mediante la compra de los derechos de desarrollo de conformidad a lo establecido en el presente reglamento, con lo que el agente desarrollador o particular podrá transferir el equivalente constructivo a las zonas y predios que se determinen en el Programa de Desarrollo Urbano del Municipio de Progreso y Programas Parciales de Desarrollo Urbano como predios o áreas receptoras.

**ARTÍCULO 95.** Para evitar peligros o riesgos a la población, cualquier uso habitacional deberá estar a una distancia no menor de:

- I. 25 metros de zonas de almacenamiento comercial de sustancias o materiales de bajo riesgo.
- II. 50 metros de zonas de industrias de riesgo en la modalidad de recicladoras.
- III. 100 metros de áreas dedicadas a las actividades relacionadas a la ganadería, a excepción de vivienda única dentro del predio donde se desarrolle la actividad.
- IV. 400 metros de un rastro municipal.
- V. 50 metros de corralones, deshuesadero
- VI. 200 metros de estaciones de transferencia
- VII. 50 metros de cualquier instalación de publicidad en la modalidad de espectaculares.
- VIII. 100 metros como mínimo de plantas de tratamiento de aguas residuales, dependiendo el tipo de proceso de tratamiento podrá ser mayor dicha distancia de conformidad al análisis que desarrolle la SEMARNAT.
- IX. 50 metros de zonas de industriales o de almacenamiento de alto riesgo.
- X. 50 metros de talleres de reparación de maquinaria o de transporte pesado.
- XI. 50 metros de centros de distribución de energéticos o derivados del petróleo (líquidos y gases) a partir de límite de la franja de aislamiento o amortiguamiento correspondiente y 300 metros de plantas de almacenamiento, recepción y distribución de gas o de sustancias derivadas del petróleo.
- XII. 1000 metros de la cabecera de una pista de aeropuerto de mediano y largo alcance.
- XIII. 500 metros de sitios de disposición final para residuos sólidos municipales de tipo no peligroso. (Rellenos sanitarios y basureros)
- XIV. 25 kilómetros de sitios destinados al confinamiento controlado de residuos peligrosos (excepto radiactivos) para poblaciones mayores de 10,000 habitantes con proyección al año 2020 y de 15 kilómetros para poblaciones entre 5,000 y 10,000 habitantes con proyección al año 2020, considerando los criterios señalados en las normas oficiales.

**ARTÍCULO 96.** En el caso de desarrollos de vivienda a gran escala se deberá promover la mezcla de usos de suelo en el que se promueva la vivienda productiva para generar usos de bajo impacto, entendiendo como usos de bajo impacto aquellos usos de comercio y servicios que no obstruyen la vía pública, no provoquen congestión vial, no arrojen al drenaje sanitario y pluvial sustancias o desechos tóxicos, no utilicen materiales peligrosos, no emitan humos, ni ruidos perceptibles por los vecinos, se ubiquen en planta baja con acceso directo a la vía pública y los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 97.** La superficie dentro de una vivienda para instalar comercio y servicio bajo la modalidad de vivienda productiva no deberá ser mayor de 25 m<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 98.** Para el caso de desarrollos de vivienda masiva se deberá considerar como obligatorio la mezcla de usos de suelo bajo la siguiente modalidad:

Para desarrollos de 125 a 6250 viviendas se deberán destinar el 2% de las viviendas para vivienda productiva, para los casos donde exista una mayor cantidad de viviendas en la Dirección de Desarrollo Urbano determinara el porcentaje y ubicación correspondiente.

La ubicación de la vivienda productiva deberá estar acorde a los lineamientos que establece el presente reglamento.

**ARTÍCULO 99.** Para el caso de sectores construidos homogéneos en donde no existan programas parciales de desarrollo urbano ó se carezca de normatividad específica, se consideraran entre otros los siguientes lineamientos:

I. Respetar los usos predominantes.

II. Respetar las alturas dominantes y el número de pisos.

III. Respetar el alineamiento dominante.

IV. Ninguna construcción deberá obstruir la iluminación, visibilidad y ventilación natural indispensables de otra construcción edificada conforme a los reglamentos en vigor. Para toda edificación, la vista será libre a un ángulo de 45° del plano horizontal de las ventanas de su nivel más alto.

## REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

**ARTÍCULO 100.** La reglamentación de zonas industriales y manufactureras tiene por objeto promover las siguientes acciones:

I. Dotar al Municipio del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad.

II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales regulando su ubicación en estas zonas.

III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas, específicas de control, considerando la eficiencia de la producción.

IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

**ARTÍCULO 101.** En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, dichas actividades y su clasificación se establecen en el anexo (CARTA DE URBANA Y TABLA DE USOS DE SUELO Y DESTINOS) del presente reglamento. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, el ayuntamiento a través de las entidades respectivas actuará en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y atenderán lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

**ARTÍCULO 102.** Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 103.** Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

**ARTÍCULO 104.** Las actividades que comprende la Industria de Riesgo (bajo riesgo y alto riesgo) se podrán localizar en fraccionamiento de uso industrial o parque industrial, con oferta de terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios municipales y servicios complementarios dependientes de la empresa que los administra y opera, debiendo apegarse a la Normas Oficiales correspondientes. También podrá hacerlo en terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios y promoción para empresas nacionales y extranjeras. Asimismo dichas actividades no podrán estar situadas a menos de 1,000 m<sup>2</sup> de distancia a la redonda entre una y otra empresa que se dedique a la misma actividad.

1. Estas actividades industriales de riesgo requieren de una serie de medidas de protección y/o mitigación de efectos potenciales, sujetándose a las siguientes disposiciones:
2. Contar con instalaciones de acuerdo a Normas Oficiales Mexicanas aplicables;
3. Establecer un programa de contingencias ambientales, que incluya la capacitación de personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;
4. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones;
5. Elaborar un estudio de riesgo, de conformidad con la normatividad aplicable.
6. Elaborar un plan de contingencia (Reglamento de Protección Civil);
7. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este reglamento; y
8. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
9. Solo se podrán autorizar las actividades clasificadas como microindustria y bajo riesgo fuera de un fraccionamiento industrial, en terrenos urbanizados que cuenten con la infraestructura y factibilidad de servicios necesarios. Cuando se desarrolle fuera de un fraccionamiento industrial deberá ser complementado con usos de equipamiento enfocado a la salud, servicios asistenciales, deporte y recreación, la superficie requerida y la ubicación para equipamiento será definida por la Dirección previa opinión la Dirección de Desarrollo Urbano.
10. Debido a las implicaciones de riesgo que presentan las actividades industriales por las sustancias químicas que se manejan en ellas, no se permitirá la instalación de industrias, que no estén especificadas dentro de las matrices de compatibilidad que acompañan a los planes y programas.
11. Dentro de las zonas establecidas para uso industrial, la distribución, orientación y distancias entre las plantas o naves industriales obedecerá a una serie de criterios ligados a materiales de riesgo que se manejen internamente, o al tipo de industria que podrán albergar dichos establecimientos industriales, así como aspectos de seguridad e higiene, protección civil e infraestructura de apoyo en caso de emergencias, estos criterios serán evaluados y establecidos por las autoridades ambientales correspondientes.
12. Para la instalación de una actividad industrial que requiera de una franja de aislamiento, seguridad o que vaya a restringir la ubicación a futuros asentamientos, será obligatorio adquirir la propiedad afectada, pero está también estará regulada respecto a su utilización de acuerdo a este ordenamiento y/o a los criterios de la autoridad competente.
13. Presentar autorizado el estudio de impacto vial.
14. Prever las instalaciones necesarias para disminuir riesgos por incendio y explosión, y avaladas por la Dirección Municipal de Protección Civil.
15. Cumplir con las demás disposiciones, ordenamientos, normas y reglamentos que los regulen para su ubicación, localización, operación y construcción.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

La industria que se pretenda instalar tendrá la obligación de facilitar la información necesaria a las autoridades competentes, de manera que se permita una evaluación fidedigna de distancias de protección (franjas de amortiguamiento y de seguridad) y demás medidas necesarias a incorporar en el diseño y dotación de infraestructura de respuesta a emergencias, tanto de las industrias ya establecidas como los usos y destinos que se encuentren colindando a estas zonas.

Cuando se desarrolle en superficies mayores a 10,000 metros cuadrados únicamente se podrá desarrollar bajo acuerdo de autorización de fraccionamiento.

**ARTÍCULO 105.** La Industria de bajo riesgo puede implicar algún peligro de fuego, incendio ó explosión, riesgos de contaminación ambiental ó para la seguridad ó la salud de la población por lo que además de lo citado en artículo 25 deberán cumplir: Con las disposiciones para la prevención de incendios, o cuyo impacto nocivo a zonas adyacentes pueden controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos sencillos a nivel de construcción y operación que afecten la circulación del tránsito peatonal, de carga o en el tránsito vehicular adyacente.

Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.

**ARTÍCULO 106.** Las actividades que conforman la Industria de alto riesgo están sujetas a la autorización previa del Gobierno Federal y a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, cuando estos últimos no se contrapongan al dictamen de la autorización Federal:

Podrán localizarse en el área urbana siempre y cuando así lo establezcan los programas de desarrollo urbano y las respectivas matrices de compatibilidad. Sin embargo otros deberán estar en la periferia de la misma de forma aislada, que de igual forma estará establecido dentro de la matriz de compatibilidad de los programas.

Al interior del área urbana se podrán localizar en fraccionamientos de uso industrial o parque industrial, con oferta de terrenos urbanizados dotados de infraestructura, servicios municipales y servicios complementarios dependientes de la empresa que administra y opera dicho fraccionamiento industrial o parque.

En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis de riesgo.

Para evitar la proximidad con asentamientos humanos, el establecimiento (conjunto de establecimientos, planta y/o fraccionamiento industrial) considerado como de alto riesgo deberá contar con la delimitación de una franja perimetral de aislamiento (y/o de seguridad) no menor de 50 metros a partir del límite de la barda perimetral que establecen las Normas Oficiales Mexicanas, el máximo será determinado según los análisis de riesgo y normas técnicas aplicables.

La franja perimetral de seguridad podrá utilizarse para fines de forestación o de cultivo que no impliquen estancias prolongadas o usos intensivos que impliquen alto flujo de personas.

Las actividades que por su tamaño o naturaleza especial deban ubicarse en la periferia de la ciudad, lo harán a un mínimo de: 1,700 metros de cualquier uso urbano.

Las actividades que por su tamaño o naturaleza especial solo se podrán autorizar si se ubican dentro de un fraccionamiento industrial, lo harán a un mínimo de 300 metros de cualquier uso habitacional.

Deberán sujetarse a las regulaciones de la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) para aquellas que manejan explosivos. v de la SEMARNAT de acuerdo con el caso.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

En el caso de productos altamente inflamables, explosivos y/o tóxicos, que son extraídos, transformados, almacenados, o distribuidos, se deberá prever al interior de las instalaciones de la planta, reserva de terreno para alojar su máximo crecimiento y capacidad de producción y/o almacenamiento, y a partir de lo cual podrá determinarse la distancia de localización de la barda perimetral, con apego a los requerimientos de construcción referidos en las Normas Oficiales Mexicanas.

Deberán inscribirse en el padrón de giros y actividades de riesgo a nivel municipal, presentando la descripción general del medio físico colindante, el tipo de actividades a desarrollar, las cantidades y sustancias que se utilizarán, y el plan de contingencias aprobado por la Dirección de Protección Civil.

Cumplir con todas las disposiciones y normas en materia de prevención social, de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social (STPS).

Para la regulación de estas actividades el Ayuntamiento actuará en el ámbito de su competencia, y de conformidad con los acuerdos de coordinación correspondientes que se efectúen con las autoridades Federales y Estatales correspondientes.

**ARTÍCULO 107.** Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida y permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en la siguiente tabla:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
I-1	Industria ligera y de riesgo bajo	Predominante	Industria de bajo impacto, cumpliendo lineamientos de riesgo bajo
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Almacenes, bodegas y Mayoreos
		Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Venta de vehículos y maquinaria
		Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor
		Compatible	Comercio y serv. especial
		Compatible	Comercio y serv. básicos
		Compatible	Instalaciones de Infraestructura
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Equipamiento urbano general, sólo servicios urbanos
		I	Industria pesada y de riesgo alto
Compatible	Industria de bajo impacto		
Compatible	Espacios abiertos		
Compatible	Talleres de servicios y ventas especializadas		
Compatible	Manufacturas menores		
Compatible	Comercio y servicios de impacto mayor		
Compatible	Venta de vehículos y maquinaria		
Condicionado	Almacenes y bodegas, excluye mayoreos		
Condicionado	Infraestructura, sólo de servicio a la propia zona		
Condicionado	Equipamiento urbano general, sólo servicios urbanos de vigilancia, emergencias y bomberos.		

**ARTÍCULO 108.** Los grupos de usos señalados en el artículo anterior, cuyos giros o actividades específicas se enlistan en el presente reglamento en su anexo, deberán cumplir con los lineamientos técnicos descritos en el presente capítulo. En caso de conflicto entre las actividades listadas en los grupos de usos y los lineamientos mencionados, prevalecerán estos últimos.

**ARTÍCULO 109.** Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de industria de riesgo, deberán cumplir con los siguientes lineamientos relativos a la densidad de la edificación:

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Uso industrial				
	Micro industria	Industria		
	Actividades artesanales y establecimientos menores	Industria de bajo riesgo	Industria de riesgo	Industria de riesgo
Superficie mínima de lote	140 m <sup>2</sup>	500-1500 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	24000 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de lote	500 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	24000 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo de lote	10.00 m	15.00 m	20.00 m	30.00 m
Coficiente de ocupación del suelo (COS)	0.4	0.75	0.7	0.7
Coficiente de utilización del suelo(CUS)	1	1.5	2.1	2.1
Altura máxima de la edificación	3.50 m	13.75 m	13.75 m	13.75 m
% de jardinado	20%	20%	20%	20%
Restricción frontal	5.00 m	5.00 m	5.00 m	5.00 m
Restricción lateral	2.00 m	2.00 m	2.00 m	5.00 m
Restricción posterior	2.00 m	12.00 m	12.00 m	15.00 m

**ARTÍCULO 110.** El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identificarán y evaluarán mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y las que posteriormente se expidan al respecto, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

**ARTÍCULO 111.** Para efectos de control en la disposición de residuos de naturaleza riesgosa proveniente de establecimientos industriales de competencia municipal, la autoridad municipal competente en materia ambiental, solicitará presentar copia del manifiesto de generador de materiales peligrosos que expide la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) conforme a lo que establece la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y las Normas Mexicanas Correspondientes, como requisito para otorgarle la autorización de uso de suelo.

**ARTÍCULO 112.** Para los fines de control de ruido de este reglamento, se consideran las Normas Oficiales Mexicanas vigentes. La medición de la intensidad y frecuencia de sonido se hará de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas vigentes y, se emplearán los métodos de evaluación e instrumentos de medición señalados en las mismas. En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no deberá exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos.

**ARTÍCULO 113.** Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y el reglamento respectivo, así como con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

En todas las zonas industriales la emisión de contaminantes a la atmósfera debe ser reducida y controlada, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico.

Las emisiones de gases, olores, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera que se generen por la fuente fija, no deberán exceder los niveles máximos permisibles de emisión e inmisión, por contaminantes y por fuentes de contaminación que se establezcan en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes. Cuando dichas emisiones contengan materiales o residuos peligrosos, se requerirá para su emisión la previa autorización de las autoridades Federales.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 114.** Para el propósito del control de vibración, en todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de estado permanente más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, se atenderán los lineamientos que señalan las normas oficiales mexicanas.

**ARTÍCULO 115.** Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y el reglamento respectivo, así como con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

## REGLAMENTACIÓN DE ZONAS PARA ACTIVIDADES PRIMARIAS

**ARTÍCULO 116.** Las Actividades primarias son aquellas que aprovechan los recursos de la naturaleza que no han sufrido una transformación previa, o bien, actividades que provienen de estas, siendo en lo general su clasificación la siguiente:

Agricultura, comprende principalmente actividades relacionadas con la explotación de especies vegetales cultivados con el fin de obtener alimentos para consumo humano y animal, así como materias primas para la industria y con fines recreativos.

Ganadería, integra actividades dedicadas principalmente a la explotación de animales en todas sus fases, que incluye cría, reproducción, engorda y uso de ganado bovino, porcino, ovino, caprino, equino, de animales de piel con pelaje fino.

Servicios relacionados con las actividades agrícolas, son actividades dedicadas principalmente a proporcionar servicios de apoyo en el manejo y control de las actividades agropecuarias.

Minería, son aquellos dedicados a la extracción y explotación de minerales no metálicos, como la arena, la grava (materiales pétreos), así como actividades de beneficio como la trituración, pulverización y tratamiento a tierras y rocas.

**ARTÍCULO 117.** Las Actividades Primarias se podrán desarrollar siempre y cuando se consideren las medidas necesarias dictadas por la autoridad competente para el control del riesgo, la contaminación ambiental y el manejo de sustancias tóxicas, el impacto ambiental, y el impacto en la calidad visual o paisajística de las zonas. Atender el transporte de residuos, recabar los permisos correspondientes de acuerdo al resolutive expedido por la autoridad federal competente.

**ARTÍCULO 118.** En las actividades de Ganadería se atenderá lo siguiente:

Los usos de manejo de ganado, corrales de engorda, establos, granjas y silos, sólo se podrán instalar en los sitios que se especifiquen dentro de los Programas de Desarrollo Urbano, debido a los malos olores y molestias que los ruidos puedan ocasionar a las áreas mixtas y a la vivienda.

**ARTÍCULO 119.** Las actividades de Servicios relacionados con las actividades agrícolas, atenderá lo siguiente: Los usos de manejo de ganado, corrales de engorda, establos, granjas y silos, sólo se podrán instalar en los sitios que se especifiquen dentro de los Programas de Desarrollo Urbano, debido a los malos olores y posibles riesgos en las sustancias que se manejen y que puedan ocasionar impactos negativos a las áreas colindantes.

**ARTÍCULO 120.** Todos los interesados en extraer material, o propietarios de bancos de materiales deberán elaborar a través de una empresa consultora con registro, los estudios correspondientes de impacto ambiental, topográficos, geológicos y geofísicos de acuerdo con los contenidos señalados en las guías que proporciona la SEDUMA Y la SEMARNAT, en donde se contenga un diagnóstico de afectaciones ambientales.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 121.** En el diseño de explotación del banco de material pétreo se deberá considerar:

La delimitación física del predio autorizado para este uso de suelo con una cerca perimetral, con postes de concreto, tubos galvanizados o árboles que podrán plantarse paulatinamente a lo largo del tiempo de vida útil del proyecto.

Dejar una franja perimetral de amortiguamiento de 20 metros de terreno, como mínimo, al área de explotación del banco, en la cual se conservarán intactas la vegetación original. En dicha franja se deberán realizar los trabajos de reforestación para inducir el desarrollo de especies nativas de la zona o ecológicamente compatibles con la misma.

La extracción de materiales deberá ser uniforme sin dejar obstáculos ni montículos en el interior del banco que pudieran interferir con las acciones de nivelación y restauración.

**ARTÍCULO 122.** El particular o promovente para la explotación de bancos de materiales pétreos deberá comprobar mediante estudios la zonificación interna del predio, las áreas donde el impacto ambiental del proyecto sea mínimo, y definiendo las áreas que permanecerán intactas o se aplicaran acciones de rehabilitación. Dichas áreas deberán compensar en superficie el área de extracción.

**ARTÍCULO 123.** La empresa promovente una vez que cuente con la autorización deberá:

Presentar reportes anuales con seguimiento fotográfico del desarrollo del proyecto, en donde se observe claramente la adopción de las medidas preventivas, de mitigación y de restauración.

Contar con un letrero de tamaño visible a distancia en el banco de materiales, de acuerdo con la normatividad aplicable, donde se indique claramente el nombre del banco, nombre del propietario, número de autorización y material a explotar. De manera interna, deberá contar con señalización de áreas peligrosas, zona de voladuras y rutas de circulación correspondientes, para evitar accidentes.

Diseñar un programa de manejo de residuos que incluya botes de basura con recolección disposición periódica de ésta en sitios avalados por las autoridades locales competentes.

Los residuos especiales o peligrosos que se generaren durante la operación del banco, deberán disponerse conforme lo establece la legislación en la materia.

Contar con el Permiso General de la Secretaría de la Defensa Nacional (SEDENA) para uso, compra, consumo y almacenamiento de explosivos, los cuales se usarán única y exclusivamente para la explotación de la cantera autorizada.

Presentar el diseño de restauración de la zona afectada debiendo considerar:

- a) Conservación del suelo fértil;
- b) Programa de Recuperación y Restauración Ecológica del Área Impactada;
- c) Proyecto de Rescate Ecológico y Trasplante de especies vegetales;
- d) Programa de Recuperación y Restauración Ecológica del Área Impactada;
- e) Restitución del Suelo;
- f) Desmonte y Limpieza;
- g) Despalme;
- h) Desechos;
- i) Ruido;

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Implementar en la fase de abandono del proyecto, un plan de restauración de la zona, en el cual se indicarán las acciones necesarias para promover a largo plazo la recuperación de los terrenos.

**ARTÍCULO 124.** Las ampliaciones al proyecto del sitio, sin la correspondiente autorización queda estrictamente prohibida. El propietario o encargado de la actividad, será el responsable de acatar las disposiciones técnicas y normativas aplicables al caso, y su omisión, se tendrá como acto de negligencia, con lo que se harán sujetos a las multas y sanciones conforme lo establece el Código Civil y Penal.

## REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

**ARTÍCULO 125.** El uso y destino para equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación óptima del equipamiento básico en las unidades urbanas que integran el municipio, a través de las siguientes acciones:

Localizar el equipamiento en zonas estratégicas del centro de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios;

Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

**ARTÍCULO 126.** Dependiendo del nivel de atención, éstos se ubicarán en: Centros Urbanos, Corredor Urbano y Centros de Barrio. Asimismo dependiendo su clasificación y el nivel de atención se ubicarán de acuerdo a lo que se plantee en la tabla y la carta urbana de usos y destinos del suelo propuestos, Se recomienda que en los Centros Urbanos (CU) se ubiquen: teatros, museos, bibliotecas, administraciones de correos, telégrafos, plazas cívicas, palacios de gobierno y legislativo, tribunales de justicia federal y estatal, así como oficinas federales, bachilleratos, normal de maestros, auditorios, unidad de urgencias, centro de integración juvenil, casa hogar para ancianos, velatorio público, tienda institucional, bodega del pequeño comercio, sucursal de correos, oficina de telégrafos, unidad deportiva, gimnasio, entre otros.

Los Centros de Barrio (CB) incluyen: escuela secundaria, escuela de capacitación para el trabajo, escuela especial para atípicos, biblioteca local, centro social popular, unidad médica de primer contacto, clínica, mercado público, tienda de barrio, guardería, agencia de correos, parque de barrio, cine, centro deportivo, salón deportivo, plazo de barrio y estación de taxis, jardín de niños, escuela primaria, tienda popular Conasupo, plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal y módulo deportivo, entre otros.

Existen equipamientos que debido a su extensión requieren una localización Especial denominado Equipamiento Regional (ER), como son las normales de maestros, universidades, hospitales, casas-cuna, orfanatorios, bodegas, almacenes de granos, centros de distribución de alimentos, granos y forrajes, terminales de: autobuses foráneos, autobuses urbanos, camiones de carga; parques metropolitanos, espectáculos deportivos, centrales de bomberos, cementerios, instalaciones para rehabilitación de menores. Fuera del área urbana, se sugiere se ubiquen los rastros, aeropuertos, basureros y reclusorios, entre otros.

**ARTÍCULO 127.** El equipamiento urbano es el conjunto de instalaciones y/o edificios y espacios predominantemente de uso público en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, deporte, cultura, comercio y servicio, administración y seguridad, por su área de influencia o nivel de servicios.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 128.** Para la dotación de equipamiento y servicios se deberán considerar las siguientes disposiciones:

Todo desarrollo urbano, industrial, comercial, o habitacional unifamiliar y multifamiliar en fraccionamiento o en condominio, deberá prever las superficies necesarias para el equipamiento público e infraestructura necesaria, de acuerdo a las indicaciones de los programas de desarrollo urbano, y demás normatividad aplicable. Cuando en la zona de influencia se requieran obras de infraestructura o equipamiento que rebasen las necesidades de la acción de urbanización por desarrollar, el urbanizador está obligado a realizarlas en su totalidad o a destinar el área requerida para su ubicación.

Las áreas recibidas por el Ayuntamiento, producto de donaciones municipales por acciones de urbanización podrán ser enajenadas a título oneroso siempre y cuando no se encuentren dentro de los sectores que identifican los programas con mayor déficit en materia de equipamiento, estas enajenaciones solo podrán darse para el uso de equipamiento urbano privado, si la zona producto de la donación ya ha sido cubierta podrán darse los intercambios de donaciones a zonas que cuenten con mayor déficit.

Tratándose de zonas ya incorporadas que sean sujetas a obras de renovación urbana o de zonas por incorporarse y se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes debido a un incremento en la densidad, el déficit se cubrirá de acuerdo al Reglamento respectivo y a las Normas Técnicas aplicables y al párrafo anterior.

## REGLAMENTACIÓN DE ZONAS PARA USO DE COMERCIO

**ARTÍCULO 129.** La reglamentación de las zonas comerciales y de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones: Dotar al Centro de Población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad.

Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular, y

Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

**ARTÍCULO 130.** Los establecimientos y actividades comerciales que conformen las zonas comerciales y de servicios atenderán las siguientes disposiciones:

Para su ubicación se atenderán las disposiciones de zonificación que señalen los planes y programas de desarrollo urbano así como los acuerdos de creación de las acciones urbanización (fraccionamientos).

Se respetará lo establecido dentro de las matrices de compatibilidad de los planes y programas de desarrollo urbano así como sus disposiciones que en ellos se establezcan.

En caso de impacto nocivo a zonas adyacentes deberán controlarse y mitigarse mediante acondicionamientos sencillos a nivel de construcción y operación que no afecten la circulación del tránsito peatonal, de carga o vehicular adyacente.

Deberá respetar la tipología de la edificación de la zona (mínimo las fachadas).

En zonas habitacionales podrán establecerse siempre y cuando no afecten a terceros y cumplan con las normas y reglamentos (usos de suelo, edificación, rótulos y anuncios, régimen de condominio, entre otros).

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Cuando en un mismo predio se desarrollen dos o más actividades, cada una cumplirá con las condicionantes establecidas para su respectivo uso, además:

Toda actividad deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto del uso implantado sobre el mismo predio.

Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

En los casos en el que sea necesario para operar el comercio y/o servicio deberá contar con almacenamiento de alacenas y mercancías.

Cuando se desarrolle en superficies mayores a 10,000 metros cuadrados únicamente se podrá desarrollar bajo acuerdo de autorización de fraccionamiento.

Deberá evitarse alterar el nivel de servicio de la vialidad y su infraestructura peatonal así como propiciar impactos negativos mediante:

Integración vial.

Maniobras de carga y descarga.

Maniobras de estacionamiento al interior.

Ocupación de la servidumbre frontal.

Para el funcionamiento y operación de la actividad comercial se atenderá el Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios, además:

Evitar actividades comerciales que generen contaminación (ruidos, olores, desechos, etc.)

En caso de generar residuos peligrosos como aceites usados, solventes, lodos de pinturas o barnices etc. estos se deberán disponer de acuerdo a la legislación ambiental federal vigente.

Las actividades comerciales y de servicios en las que se les autorice la venta de bebidas con graduación alcohólica, estas serán complementarias al nivel y radio de influencia en que se ubiquen; debiendo atender a la normatividad correspondiente

Deberá contar con áreas de estacionamiento tanto para los usuarios como para sus necesidades (empleados y vehículos para recepción o entrega de los productos del mismo comercio), atendiendo al requerimiento y disposiciones del Reglamento Construcciones para este Municipio, además de que dichas superficies no deberán ser modificadas y/o ocupadas para llevar a cabo ningún otro fin distinto u actividad que la guarda de vehículos temporal. Atender la demás normatividad aplicable.

## REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

**ARTÍCULO 131.** Los usos turísticos tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, como parte del atractivo de este tipo de zonas.

Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.

Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, y

Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 132.** Las zonas con Uso Turístico Costero, estarán sujetas a las siguientes disposiciones:

1. La autorización de los usos dentro de estas zonas, se orientará a impulsar y consolidar en desarrollo de usos ya existentes, observando estricto apego a las disposiciones marcadas para las zonas homogéneas, a efecto de mantener y elevar la calidad y servicio en dichas zonas.
2. En las zonas que comprenden el litoral costero, se evitara la proliferación desordenada de construcciones y la especulación privada, mediante la confección de un inventario de lotificaciones urbanas en zona litoral (federal).
3. Para el caso de autorizaciones en materia de Servicios Turísticos Recreativos, será necesario que los prestadores de servicios turísticos, se apegan a los programas existentes de turismo, ofreciendo opciones para el turismo local.
4. La zonificación de los usos y destinos del suelo dentro de la franja costera considerará la estrategia de ordenamiento ecológico y territorial del corredor turístico que existan en el Municipio, y deberá ser propuesta a mayor detalle dentro de un Programa Parcial para esa zona además que el "Plan de Ordenamiento de la Zona Costera" deberá de considerar las disposiciones contempladas dentro de estos ordenamientos como este Programado.
5. El dragado ó extracción de arena en la zona de playa está prohibido, sin previa autorización condicionada a la presentación del estudio de impacto ambiental costero que determine su factibilidad.
6. Las acciones de limpieza y vigilancia de la zona costera en general, quedarán establecidas en términos de los acuerdos de coordinación entre los tres niveles y en términos del funcionamiento de los Subcomités Municipales para la zona costera.
7. Queda prohibido el desarrollo urbano en la primera duna de playa a lo largo del litoral y por debajo del nivel máximo de mareas, sobre zonas inundables periódicamente.
8. Los prestadores de servicios turísticos que se localicen formalmente en cualquiera de estas zonas, deberá registrarse ante la autoridad competente y aportar la información estadística que se le solicite sobre la naturaleza de los servicios otorgados, número de visitantes etc. para apoyar el sistema de calificaciones por destinos integrados a la red en evaluación de sitios turísticos previstos en la Ley de Turismo y su reglamento en la materia.
9. En la zona de playa no se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados, salvo aquellos que brinden servicios de vigilancia y atención a emergencias en aquellas zonas donde previamente se hallan autorizado actividades que cumplan con las medidas de protección ambiental señaladas por las autoridades competentes, con el consenso de los habitantes de la zona. La limitación de uso de embarcaciones, vehículos automotores y otros elementos, serán establecidos por el organismo administrador de la zona federal, con base en estudios que determinen lo conducente.
10. Los hoteles, moteles, albergues, campamentos, paradores de casas rodantes, restaurantes, cafeterías y otros similares que se encuentren en áreas designadas para uso turístico rural, deberán responder a las capacidades de acogida para flujo de visitantes, y respetar los lineamientos y criterios establecidos en este y otros ordenamientos legales, o definidos por las autoridades competentes en la materia para su adecuada incorporación.
11. El desarrollo de actividades culturales, de promoción al patrimonio cultural, agropecuarias, de pesca artesanal, cabalgatas, caminatas, colectas entre otras, ligadas a los servicios turísticos, deberán contar con dimensiones adecuadas en zonas y espacios para la disposición de instalaciones, tomando en cuenta las características de la flora, la fauna silvestre, su sensibilidad conductual y fragilidad en el medio ambiente, y tomando en cuenta las previsiones pertinentes en cuanto al control y mitigación de impactos ambientales.

## REGLAMENTO PARA USOS ESPECIALES

**ARTÍCULO 133.** Para las Gasolineras (Estaciones de Servicio): Establecimientos de Venta, Almacenamiento y Autoconsumo de Gasolina y Diesel, se acatara a las disposiciones que establece el Reglamento de zonificación y usos del suelo para las acciones de edificación conservación y operación de estaciones de carburación y de servicio de productos derivados del petróleo.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

Deberán apegarse a los Reglamentos, Leyes y Las Normas Oficiales Mexicanas. Asimismo no podrán estar ubicadas a menos de 1,000 metros cuadrados a la redonda de distancia entre una y otra gasolinera.

**ARTÍCULO 134.** Para los Centros de Carburación: Estaciones de Gas L.P. con almacenamiento fijo para venta, estas son de sistema fijo y permanente para almacenar y trasegar gas L.P., que mediante instalaciones apropiadas haga el llenado de recipientes montados permanentemente en vehículos que lo usen para su propulsión. Deberán apegarse a los Reglamentos, Leyes y Las Normas Oficiales Mexicanas.

**ARTÍCULO 135.** Para las Plantas, Almacenamiento y/o Distribución de Hidrocarburos (Gas L.P., Combustibles, Gas Natural y Butano), se establecen las siguientes disposiciones:

1. La localización, construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones, así como su operación se encuentra condicionada por requerimientos de orden local como federal.
2. Para efecto de las disposiciones Federales se deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables. En tanto que para lo local se atenderá a las siguientes disposiciones:
  - a) El promotor del proyecto presentará tanto para transporte, procesamiento y comercialización del gas natural, así como de los proyectos complementarios y/o adjuntos (terminal de regasificación de gas natural, plantas generadoras de energía, desalinizadoras, plantas de tratamiento de aguas negras), un programa integral con información relativa a:
    - Estudio de impacto urbano.
    - Programa de contingencia (avalado por la Dirección de Protección Civil).
    - Programa de capacitación, amortiguamiento, así como medidas de seguridad
    - Preventivas y correctiva que apliquen conforme a la normatividad vigente.
    - Programa con los procedimientos generales para el mantenimiento del gasoducto.
    - Resolutivo emitido por la SEDUMA.
3. Las propuestas para gasoductos deberán diseñarse de conformidad con todas las Normas Mexicanas aplicables
4. Sobre la sección y/o trayecto de derecho de vía de ductos y poliductos de derivados del petróleo:
  - Queda prohibido el desarrollo urbano
  - Queda prohibido el tránsito de vehículos o maquinaria pesada sobre su tendido sin control o autorización previa por parte de la autoridad competente
  - Queda prohibida la excavación a cualquier profundidad cercana a las tuberías
  - Se tendrá especial cuidado en el tipo de especies de árboles que se planten en su cercanía.
5. Salvaguardar una franja de 150 metros en zonas costeras.

**ARTÍCULO 136.** Una de las condiciones para el cambio de uso de suelo para la instalación de Planta y/o almacén de hidrocarburos (combustibles, gas natural y butano) y Centro de distribución de gas, planta de tratamiento de aguas negras, independientemente del estudio de impacto urbano será la autorización de la CONAGUA.

**ARTÍCULO 137.** Para las Plantas, Estaciones y Subestaciones Eléctricas, se deberán apegar a las Normas Oficiales Mexicanas y al Reglamento de la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y a sus especificaciones técnicas.

**ARTÍCULO 138.** Las Torres, Mástiles y Antenas, estarán sujetas para la localización, construcción, remodelación, acondicionamiento y restricciones, así como su operación se encuentra condicionada por requerimientos de orden local como federal. Para efecto de las disposiciones federales se deberá cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables, La ley Federal de Telecomunicaciones y a las siguientes disposiciones:

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

1. El interesado deberá presentar ante la Dirección de Desarrollo Urbano el resolutivo de la Factibilidad Urbano Ambiental, emitido por la SEDUMA.
2. Queda limitada la instalación de estos en sitios naturales con alto potencial paisajístico y en predios de usos habitacional.
3. En zona habitacional cuando solo se podrá instalar antenas de telefonía celular cuando se consiga el consentimiento por escrito de todos los vecinos colindantes al predio donde se pretende instalar la misma, dentro de un perímetro de 250 metros cuadrados a la redonda.
4. Toda instalación de telefonía móvil o de similar servicio de radiocomunicación, y elementos auxiliares necesarios para su funcionamiento, requerirán para su puesta en marcha de licencia municipal de funcionamiento así como cumplir con las normas oficiales y el Reglamento regulación, instalación, construcción y operación de estaciones terrenas y estructuras de telecomunicación del municipio de Progreso.

## REGLAMENTACIÓN DE ZONAS CON USOS MIXTOS

**ARTÍCULO 139.** Las Zonas Mixtas-zonas con usos mixtos- son la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según se defina en los programas correspondientes.

**ARTÍCULO 140.** Para aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los programas de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar "zonas mixtas" en los esquemas de ordenamiento de dichos programas, debiendo desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los programas parciales de desarrollo urbano y de acciones de urbanización.

**ARTÍCULO 141.** Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establezca dentro de los programas de desarrollo urbano, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice, pudiendo generarse zonas mixtas y predios con uso mixto.

**ARTÍCULO 142.** Los Zonas Mixtas podrán clasificarse por el tipo de uso en:

- 1.- Habitacional y como complementario y/o compatible el Uso Comercial y de Servicios;
- 2.- Industrial y como complementario el Uso Comercial y de Servicios.

**ARTÍCULO 143.** Disposiciones generales para Zonas Mixtas:

1. Regirse además de lo que señalen los planes y programas, por la zonificación asignada mediante los acuerdos de creación de urbanización de los que han sido objeto.
2. Ser compatibles de acuerdo a la Tabla de usos y destinos de compatibilidad y/o a las disposiciones generales.
3. Cuando en un mismo predio se desarrollen dos o más actividades, cada una cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.
4. Para la definición de las condiciones de edificación, siempre se atenderá, en el caso precedente, a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, misma que se considerará dominante para dicho inmueble.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

5. No alterar el nivel de servicio de la vialidad, ni de la infraestructura peatonal conforme a la jerarquía de la vialidad y su integración vial, mediante:

Maniobras de carga y descarga

Maniobras de estacionamiento al interior.

Ocupación de la servidumbre frontal

Almacenamiento de alacenas y mercancías

6. Las superficies de estacionamiento requeridas no deberán ser modificadas y/o ocupadas para llevar a cabo ningún otro fin distinto u actividad que la guarda de vehículos.

7. Cuando al tratarse de un uso y destino condicionado, éste deberá dar cumplimiento además de las condicionantes establecidas a la resolución emitida por la autoridad, una vez que se haya evaluado el estudio de impacto urbano que elaborará un perito en la materia de planeación del desarrollo urbano.

8. Cuando al encontrarse colindante o dentro de un predio de uso habitacional, podrá establecerse siempre que no altere la comodidad, el bienestar y la calidad de vida de los vecinos.

9. Delimitar el predio mediante bardas, cuidando el confort, la comodidad y seguridad de las colindancias inmediatas.

10. En caso de existir el rechazo social, se deberá considerar el consenso de los vecinos propietarios en un radio adecuado y dando prioridad a los vecinos inmediatos.

11. Como uso complementario tanto el local comercial y el uso de servicios, sólo podrán ubicarse en la planta baja de los inmuebles con otro uso dominante, siempre que así lo permitan las condiciones de usos y de los programas de desarrollo urbano correspondientes.

12. Toda actividad deberá asegurar la independencia de su acceso respecto al resto del uso implantado sobre el mismo predio.

13. -Estos podrán establecerse siempre y cuando se den dentro de las zonas establecidas para ellos y preferentemente en las cabeceras de manzana, además de no afectar a terceros y cumplir con las normas y reglamentos relacionados (Usos de suelo, Edificación, Rótulos y Anuncios, entre otros).

14. Las actividades comerciales con venta de bebidas con graduación alcohólica deberán apegarse a la normatividad correspondiente, y únicamente podrán ser autorizadas aquellas que sean complementarias al comercio básico.

15. Respetar la tipología de la edificación de la zona (mínimo las fachadas).

16. Para lo anterior se entenderá por predominante la actividad que se presente en al menos el 60% del fraccionamiento, mientras que en el 40% restante habrá actividades compatibles a dicha actividad.

**ARTÍCULO 144.** Las Zonas Mixtas de uso Habitacional y como compatibles o complementario el uso Comercial y de Servicios, tienen la finalidad de estas áreas es planear el uso mixto en las unidades habitacionales, reuniendo en estos terrenos aquellos servicios básicos necesarios por la comunidad. Se podrán manifestar en:

1.- Corredores comerciales y de servicios

2.- Vivienda Productiva

3.- Centros Comerciales

4.- Inmersos en zonas habitacionales bajo Régimen en Condominio de nueva creación

5.- Inmersos en zonas habitacionales bajo Régimen en Condominio ya consolidadas

6.- En zonas habitacionales consolidadas ya sean Colonias y/o Fraccionamientos

7.- En el caso de fraccionamientos de nueva creación y/o residenciales

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 145.** Las Zonas Mixtas con Uso Predominante Industrial y Complementario el Uso Comercial, estarán dispuestos a lo siguiente:

Dentro de los centros industriales bajo régimen en condominio deberán respetarse los usos autorizados para cada unidad, con el propósito de uniformizar los usos y destinos en sus áreas autorizadas.

- 1.- Puede considerarse el complementario tales bancos, tiendas de autoservicio, alimentos en un área establecida para ellos.
- 2.- Podrá existir el SERVICIO A LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO.
- 3.- El uso habitacional debe quedar excluido dentro de estas zonas con el fin de proteger a las zonas habitacionales y asegurar la reserva adecuada de áreas para el desarrollo industrial.
- 4.- Ser con un nivel de servicio COMERCIAL BARRIAL.
- 5.- Ubicarse sobre vialidades de 27.50 metros de sección de derecho de vía como mínimo.

## TITULO IV DE LAS LICENCIAS Y/O CONSTANCIAS Y PROCEDIMIENTOS PARA AUTORIZAR EL USO DE SUELO CAPÍTULO I De las Licencias (Constancias)

**ARTÍCULO 146.** Para los efectos del presente reglamento, las Licencias son:

- I. Documento de zonificación para usos del suelo permitidos.- En ella se hace constar si un uso específico está permitido o prohibido para determinado inmueble, y también cuáles son todos los usos del suelo permitidos para el mismo,

**ARTÍCULO 147.** Los interesados en obtener las Licencias a que se refiere el artículo anterior deberán presentar ante la Dirección Municipal que corresponda, solicitud que contenga los datos y la documentación siguiente:

- I. Nombre, denominación o razón social del o de los solicitantes y, en su caso, del representante legal, para lo cual se agregaran los documentos que acrediten.
- II. Domicilio del inmueble a que se refiera la solicitud a que corresponde.
- III. Croquis de ubicación específico con puntos de referencia y superficie de predio de que se trate.
- IV. Comprobante de pago de los derechos correspondientes.
- V. Copia del impuesto predial vigente y al corriente de sus obligaciones fiscales.
- VI. Copia de identificación oficial, y
- VII. Copia del último recibo de pago del servicio de agua potable y/o documento que acredite no adeudo de dicho servicio.
- VIII. Copia del resolutivo del estudio del manifiesto del impacto ambiental, emitido por la autoridad federal competente.

En el caso de las constancias de acreditación de uso del suelo, adicionalmente se deberá presentar copia y original para su cotejo (este en caso de ser requerido) de dictamen de usos del suelo expedido que haga constar el uso del cual se pretenden acreditar derechos.

**ARTÍCULO 148.** Los documentos antes mencionados se deberán entregar en original o en copia certificada de la autoridad que la haya expedido, acompañados de una copia simple a fin de que esta última se coteje con los primeros, los originales se devolverán al interesado una vez cotejados.

**ARTÍCULO 149.** Las licencias de uso de suelo tendrán su vigencia de un año.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

**ARTÍCULO 150.** La Dirección expedirá las licencias de uso de suelo, dentro de un plazo no mayor 10 días hábiles respectivamente, contados a partir del día siguiente a la presentación de la solicitud.

## CAPÍTULO II De los Dictámenes de Usos de Suelo

**ARTÍCULO 151.** El Dictamen de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano, en las Declaratorias correspondientes, y en la Zonificación establecida en este reglamento.

**ARTÍCULO 152.** Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, incluyendo los usos temporales, es obligatorio obtener previamente las licencias de Uso de Suelo.

**ARTÍCULO 153.** Los dictámenes o licencias previstas en este Reglamento se expedirán previo pago de los derechos de conformidad con la Ley de Ingresos del Municipio.

## CAPÍTULO III De los Estudios de Impacto Urbano

**ARTÍCULO 154.** Previo al dictamen de usos de suelo, estarán sujetos a la elaboración de un estudio de manifiesto de impacto ambiental, sólo aquellos usos habitacionales, que impliquen la densificación o el cambio de uso del suelo respecto a lo que determina este reglamento, la carta urbana y los planos de zonificación que se hagan acompañar a los Programas de Desarrollo Urbano, así como también todos aquellos que deseen realizar acciones de urbanización y edificación como: introducción de redes de infraestructura de cabeza, desarrollo de vialidades que estén consideradas como primarias y sus respectivos nodos, infraestructura, equipamientos de alto impacto y los proyectos estratégicos entre otros los que a continuación se mencionan, siendo estos los siguientes:

1. Uso Industrial considerado de Alto Riesgo
2. Fraccionamientos Industriales
3. Fraccionamientos y/o Conjuntos habitacionales de media y alta densidad.
4. Centros comerciales y turísticos de nivel central y regional.
5. Centros de espectáculos deportivos, central y regional.
6. Área de ferias y exposiciones permanentes a nivel distrital.
7. Instituciones de educación superior de nivel central y regional.
8. Centro de convenciones de nivel central y regional.
9. Conjuntos hospitalarios de nivel distrital, central y regional.
10. Conjuntos administrativos públicos y privados de nivel, distrital, central y regional.
11. Usos especiales (plantas y/o almacén de hidrocarburos y centros de distribución de gas, y planta de tratamiento de aguas negras)
12. Relleno sanitario, Inmuebles de Readaptación Social, Instalaciones Militares y Cuarteles, Estaciones de Transferencia, Deshuesaderos.
13. Antenas, Almacenamiento de Gas, Plantas Termoeléctricas.
14. Aquellos que por las características propias de las actividades concentren una alta cantidad de usuarios que represente posibles impactos negativos al contexto inmediato donde se pretenda desarrollar el uso de suelo correspondiente.
15. Aquellos que la autoridad considere necesario.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

## CAPÍTULO IV

### De las Responsabilidades de los Servidores Públicos

**ARTÍCULO 155.** Incurren en responsabilidad los servidores públicos en los siguientes casos:

I. Autorizar o dar curso a documentos, contratos o convenios que contravengan lo dispuesto en este Reglamento, a los Planes y Programas, Declaratorias, Decretos y Resoluciones Administrativas relativas al Desarrollo Urbano de la Entidad, y otras disposiciones legales aplicables en la materia;

II. Faltar a la obligación de guardar secreto respecto de los asuntos que conozcan, revelar los datos confidenciales o aprovecharse de ellos, y

III. Exigir a los particulares, bajo el título de colaboración u otra semejante, cualquier prestación pecuniaria o de otra índole no prevista en este Reglamento y demás disposiciones relativas.

Lo anterior sin perjuicio de las sanciones de tipo penal en que puedan incurrir.

**ARTÍCULO 156.** Los responsables se sancionarán de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Yucatán.

## CAPÍTULO V

### De los Recursos

**ARTÍCULO 157.** Contra los actos y acuerdos administrativos que dicten o ejecuten las autoridades municipales con motivo de la aplicación del presente ordenamiento, los particulares podrán interponer recursos administrativos en los términos de la normatividad administrativa vigente.

### TRANSITORIOS:

**PRIMERO.** El presente reglamento entrará en vigor al momento de su publicación, y se publicará en la Gaceta Municipal y/o en un periódico local de mayor circulación para el conocimiento de los vecinos.

**SEGUNDO.** Las autorizaciones de usos del suelo, con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, de los planes, programas de desarrollo urbano y declaratorias, podrán continuar en los términos que fueron concedidas.

**TERCERO.** Se abrogan todas las disposiciones que se contrapongan a este Reglamento.

# Gaceta Municipal

PROGRESO, YUC., A LUNES 12 DE ENERO DE 2015.

H. AYUNTAMIENTO DE PROGRESO ESTADO DE YUCATÁN  
P R E S E N T E.

Dado en el salón de los Presidentes Municipales del Palacio Municipal, sede del Ayuntamiento de Progreso, Yucatán, a los seis días del mes de enero del año dos mil quince.

ATENTAMENTE  
“SUFragio EFECTIVO, NO REELECCIÓN”

(RÚBRICA)  
LIC. DANIEL ZACARÍAS MARTÍNEZ  
PRESIDENTE MUNICIPAL

(RÚBRICA)  
C.P. RAÚL ENRIQUE LARA CARO  
SÍNDICO MUNICIPAL.

(RÚBRICA)  
C.P. EMILIO JAVIER GÓNGORA ORTEGÓN  
SECRETARIO MUNICIPAL, COMISIÓN  
REGIDOR DE PATRIMONIO Y HACIENDA.

(RÚBRICA)  
LICDA. MARTHA ISABEL CORTÉZ HERRERA  
REGIDOR DE COMISARIAS Y GOBIERNO.

(RÚBRICA)  
P.A. ALBERTO CARLOS CRUZ LEÓN  
REGIDOR DE SERVICIOS PÚBLICOS  
Y DEPORTES.

(RÚBRICA)  
ING. JOSÉ CARLOS MENA GONZÁLEZ  
REGIDOR DE TRANSPORTE, JUVENTUD Y  
MERCADOS.

(RÚBRICA)  
L.R.P. JULY DENISSE TREJO FRÍAS  
REGIDOR DE TURISMO Y DESARROLLO  
SOCIAL

(RÚBRICA)  
L.A.M. ABRIL GEORGINA MUÑOZ MARTÍNEZ  
REGIDOR DE CULTURA Y EQUIDAD Y GÉNERO

(RÚBRICA)  
PROFR. VIDAL ARMANDO JIMÉNEZ  
DOMÍNGUEZ  
REGIDOR DE EDUCACIÓN, OBRAS PÚBLICAS Y  
DESARROLLO URBANO.

(RÚBRICA)  
C. JESÚS JAVIER CAMEJO RODRÍGUEZ  
REGIDOR DE SALUD Y ECOLOGÍA

(RÚBRICA)  
C.P. ELVIA OLIVIA GONZÁLEZ PISTÉ  
REGIDOR DE PROTECCIÓN CIVIL Y AGUA  
POTABLE.