



**1er Foro**  
para los **Proyectos de Inmuebles**  
**Franquiciatarios**



# **Normativa Pachuqueña para los Proyectos de Inmuebles Franquiciatarios**





## Niveles de Ordenes Normativas



\*Precepto jurídico = Cada una de las instrucciones o reglas que se dan o establecen para el conocimiento o manejo de un arte o facultad.

\*Conjunto de normas legales sistemáticas que regulan unitariamente una materia determinada.

\*Norma jurídica general y con rango inferior a la ley, dictada por una autoridad administrativa.

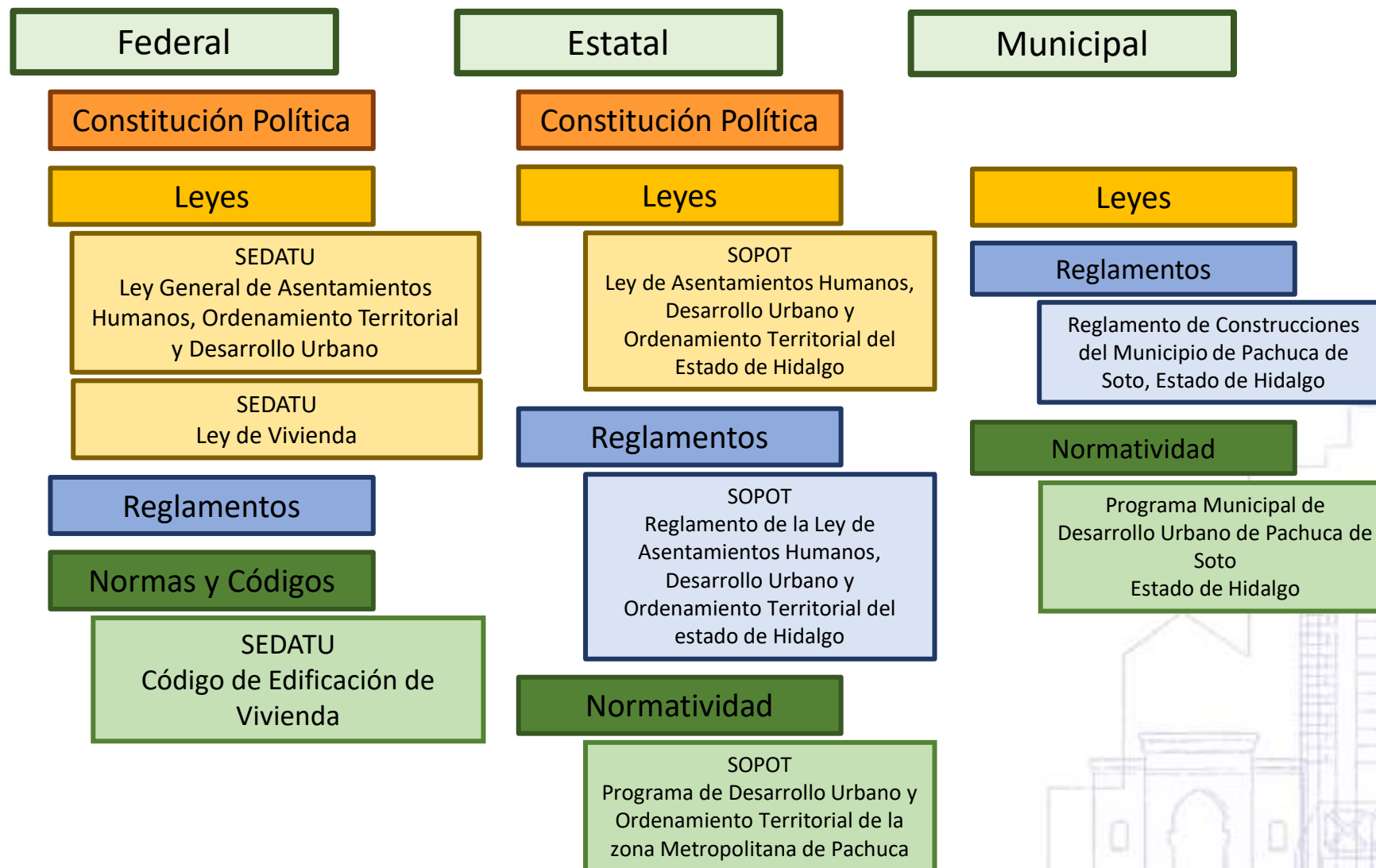
\*Precepto dictado por la autoridad competente, en que se manda o prohíbe algo en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados.

\*Decisión de un gobernante o de una autoridad, o de un tribunal o juez, sobre la materia o negocio en que tengan competencia.

\*Ley fundamental de un Estado, con rango superior al resto de las leyes, que define el régimen de los derechos y libertades de los ciudadanos y delimita los poderes e instituciones de la organización política.



## Directrices de Ordenes Normativas





## Directrices de Ordenes Normativas



## Normativa jurídica

### LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

#### TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

##### Capítulo Primero - Objeto de la Ley

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y de observancia general en todo el territorio nacional.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto:

I.- Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente; ...

#### TÍTULO SEGUNDO - DE LA CONCURRENCIA ENTRE ÓRDENES DE GOBIERNO, COORDINACIÓN Y CONCERTACIÓN

##### Capítulo Tercero - Atribuciones de las entidades federativas

Artículo 10. Corresponde a las entidades federativas:

I.- Legislar en materia de asentamientos humanos, Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial, así como para la planeación, gestión, coordinación y desarrollo de las conurbaciones y zonas metropolitanas, en sus jurisdicciones territoriales, atendiendo a las facultades concurrentes previstas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo dispuesto por esta Ley; ...

##### Capítulo Cuarto - Atribuciones de los Municipios

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I.- Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

XI.- Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

#### TÍTULO CUARTO - SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

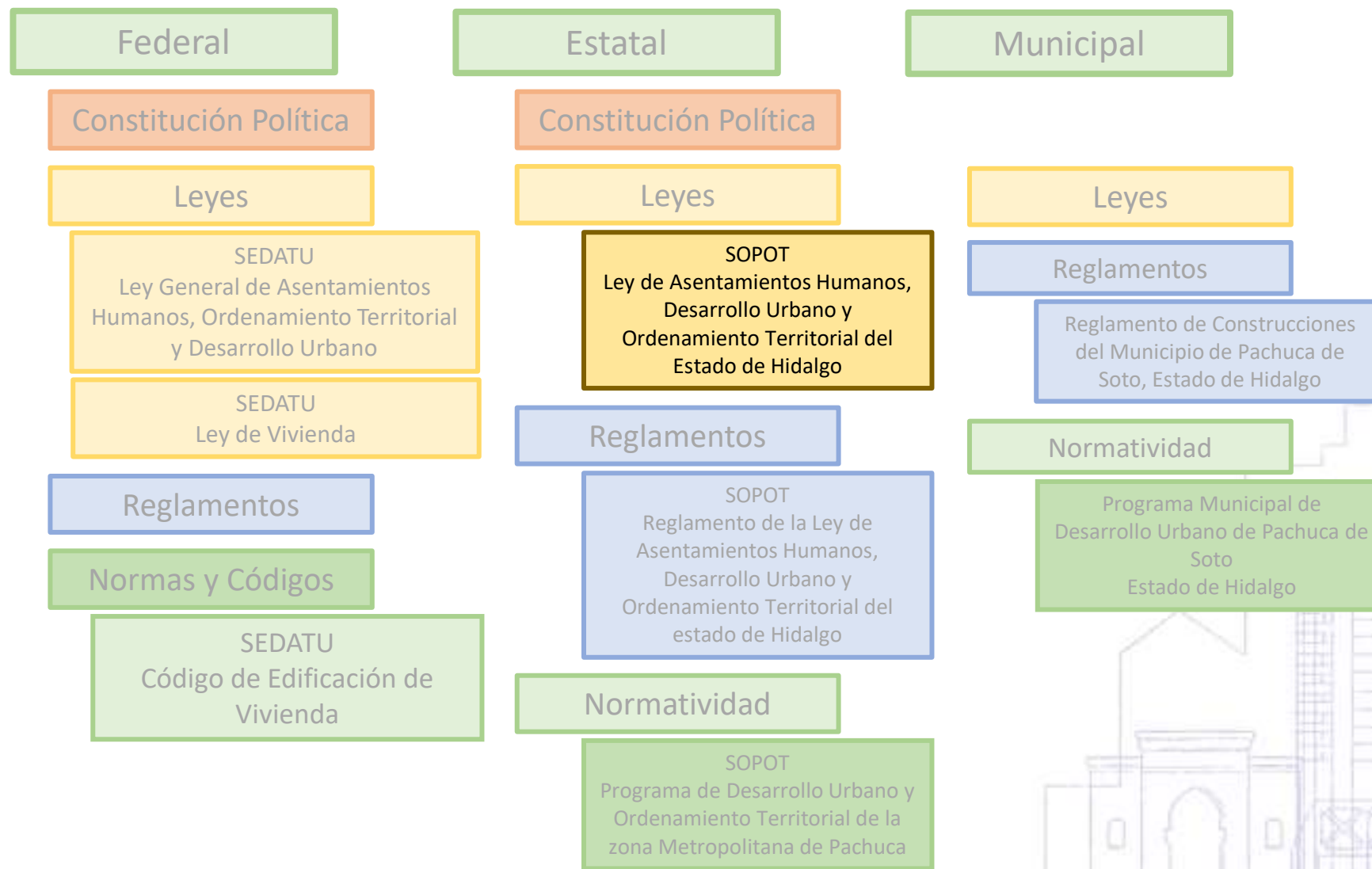
##### Capítulo Séptimo - Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.





## Directrices de Ordenes Normativas



## Normativa jurídica

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.

### TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo primero - Objeto y definiciones

Artículo 1.- Esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, así como los programas que integran el Sistema Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y que expidan las autoridades competentes, son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I.- Establecer las normas conforme a las cuales el Estado y los Municipios, a través de las Autoridades competentes, ejercerán sus atribuciones en materia de planeación urbana, asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial para planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos en la Entidad;

#### Capítulo segundo - De las autoridades y sus facultades

Artículo 5.- La aplicación de esta Ley corresponde al Estado y a los Municipios, los que ejercerán sus atribuciones en materia de asentamientos humanos, desarrollo urbano y ordenamiento territorial de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Hidalgo y la Ley General de Asentamientos Humanos.

Artículo 9.- Son atribuciones del Municipio las siguientes:

II.- Regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población;

V.- Expedir las licencias, permisos, autorizaciones, constancias y dictámenes de uso del suelo, de construcción, fraccionamiento, urbanización, fusión, subdivisión, relotificación, reagrupamiento inmobiliario, cambio a régimen de propiedad en condominio y otros tendientes a la transformación, uso o aprovechamiento del suelo urbano, así como los permisos relacionados con la remodelación y urbanización, de acuerdo con lo establecido en los programas de desarrollo urbano vigentes, remitiendo copia de las mismas a la Secretaría;

### TÍTULO TERCERO - RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANA

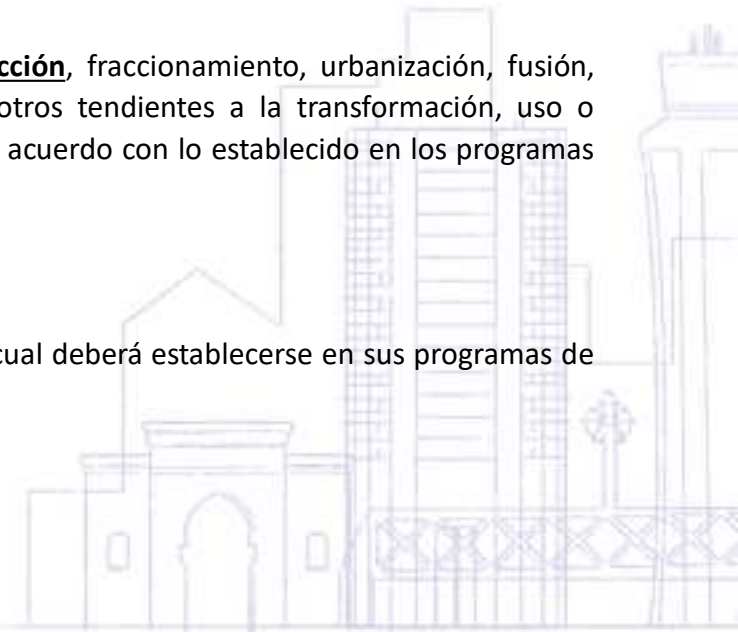
#### Capítulo primero - Instrumentos de regulación del desarrollo urbano

##### Sección segunda - de la zonificación

Artículo 54.- A los Municipios corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, la cual deberá establecerse en sus programas de desarrollo urbano y determinará:

III.- Los usos y destinos permitidos y prohibidos;

IV.- Las normas aplicables a los usos y destinos condicionados;





## Normativa jurídica

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.

TÍTULO TERCERO - RÉGIMEN DE GESTIÓN URBANA

Capítulo primero - Instrumentos de regulación del desarrollo urbano

Sección cuarta - de la protección del patrimonio natural, cultural e imagen urbana

Artículo 68.- El Estado y los Municipios, conforme a las Leyes en la materia determinarán las características de los edificios y las construcciones que pueden autorizarse en las zonas declaradas como sitios de valor natural, histórico, artístico, arquitectónico y cultural, según sus diversas clases y usos. ...

Sección quinta - del sistema estatal de protección civil

Artículo 69.- Los programas que establece esta Ley deberán adecuarse a los requerimientos que se presenten en una emergencia o contingencia urbana, de conformidad con las medidas de seguridad que en materia de protección civil determinen las disposiciones aplicables, asimismo, se identificarán los lugares no aptos para el desarrollo urbano que por su naturaleza representen riesgo para los asentamientos humanos.

TÍTULO CUARTO - RÉGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo primero - De la congruencia con los programas

Sección primera - Del sistema administrativo de control del desarrollo urbano

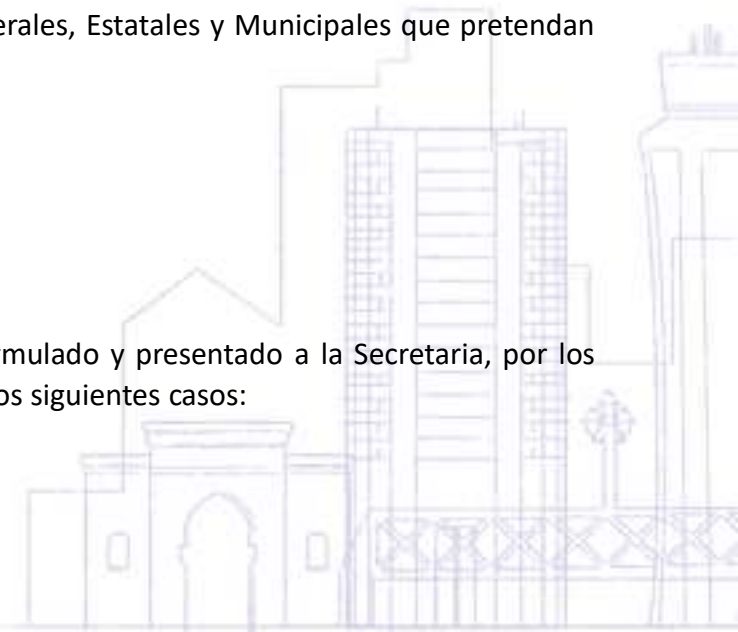
Artículo 133.- Los propietarios o poseedores de áreas o predios, incluyendo las Dependencias y Entidades Federales, Estatales y Municipales que pretendan realizar una acción urbana en el Territorio del Estado deberán, según sea el caso:

- I.- Tramitar y obtener una constancia de uso del suelo;
- II.- Tramitar y obtener una licencia de uso del suelo;
- III.- Formular y presentar el estudio de impacto urbano y vial.
- IV.- Observar lo dispuesto en los programas del Sistema.
- V.- Tramitar y obtener la constancia de vialidad.

Sección segunda - del impacto urbano

Artículo 139.- La solicitud de la constancia de viabilidad y el estudio de impacto urbano y vial, deberá ser formulado y presentado a la Secretaría, por los propietarios o poseedores, ya sean públicos o privados, de predios que pretendan realizar acciones urbanas, en los siguientes casos:

- II.- Proyectos de cualquier uso o destino que impliquen la construcción de más de tres mil metros cuadrados;





## Normativa jurídica

**LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO.**

**TÍTULO CUARTO - RÉGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

**Capítulo primero - De la congruencia con los programas**

**Sección sexta - de las licencias de construcción**

Artículo 168.- Toda obra, construcción o edificación que se realice en el Territorio del Estado requerirá de un proyecto ejecutivo y de la licencia de construcción, de acuerdo con la zonificación establecida en los programas que integran el Sistema y conforme a las disposiciones reglamentarias de esta Ley y las expedidas por el Municipio.



```
graph TD; subgraph Federal; FP[Constitución Política] --> FL[Leyes]; FL --> FR[Reglamentos]; FR --> FN[Normas y Códigos]; end; subgraph Estatal; EP[Constitución Política] --> EL[Leyes]; EL --> ER[Reglamentos]; ER --> EN[Normatividad]; end; subgraph Municipal; MP[Constitución Política] --> ML[Leyes]; ML --> MR[Reglamentos]; MR --> MN[Normatividad]; end; FP --> EP; EP --> MP; FL --> EL; EL --> ML; FR --> ER; ER --> MR; FN --> EN; EN --> MN;
```

**Federal**

- Constitución Política
- Leyes
  - SEDATU  
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
  - SEDATU  
Ley de Vivienda
- Reglamentos
- Normas y Códigos
  - SEDATU  
Código de Edificación de Vivienda

**Estatal**

- Constitución Política
- Leyes
  - SOPOT  
Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado de Hidalgo
- Reglamentos
  - SOPOT  
Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del estado de Hidalgo
- Normatividad
  - SOPOT  
Programa de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la zona Metropolitana de Pachuca

**Municipal**

- Constitución Política
- Leyes
- Reglamentos
  - Reglamento de Construcciones del Municipio de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo
- Normatividad
  - Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Pachuca de Soto, Estado de Hidalgo

## Normativa jurídica

REGLAMENTO DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ESTADO DE HIDALGO

### TÍTULO PRIMERO - DISPOSICIONES GENERALES

#### Capítulo único - disposiciones generales

Artículo 1. Las disposiciones de este Reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer las normas para el cumplimiento de la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

#### Capítulo II - de la clasificación de vías públicas

Artículo 63. Se establece la siguiente clasificación de las vías públicas:

### TÍTULO CUARTO - RÉGIMEN DE CONTROL DEL DESARROLLO URBANO

#### Capítulo VI - de los fraccionamientos y sus generalidades **\*\* Lo analizaremos por separado \*\***

#### Capítulo VIII - de las disposiciones en materia de construcción

Artículo 109. Los Reglamentos Municipales establecerán las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes.

Artículo 110. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra o edificación se sujetarán a la Ley, a los Reglamentos municipales en la materia, así como a las siguientes disposiciones:

I.- Observar los programas de desarrollo urbano y la zonificación establecida en los mismos;

II.- Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;

IV. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y ajardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

XI. La realización de cualquier construcción requiere de la obtención previa de la constancia de uso del suelo, y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente, en su caso, será necesario también contar con la evaluación de impacto urbano y ambiental;

### TÍTULO QUINTO - DE LOS ESPECIALISTAS EN MATERIA DE ACCIÓN URBANA

#### Capítulo I - de los directores responsables y corresponsables

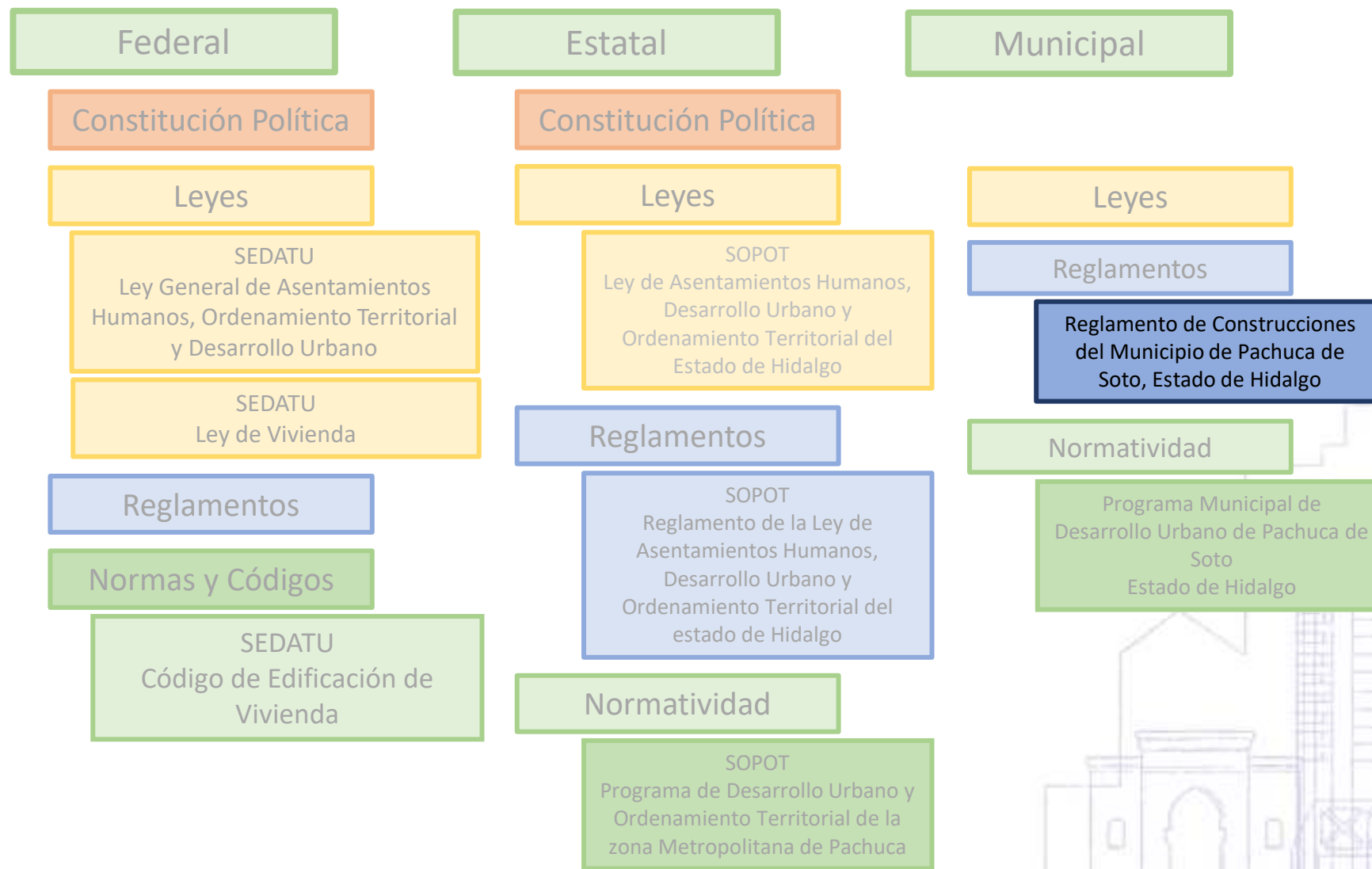
Artículo 143.

... Toda obra urbana arquitectónica debe cumplir con las normas y reglamentos correspondientes. Además, requerirá de un proyecto ejecutivo, mismo que será avalado por un profesionista autorizado y registrado en la materia. El profesionista podrá contar con el registro como Director Responsable o Corresponsable previstos en este capítulo. El ejercicio profesional se respaldará a través del título profesional y cédula profesional legalmente expedidas. ...





## Directrices de Ordenes Normativas



# Normativa jurídica

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE PACHUCA DE SOTO, ESTADO DE HIDALGO

## TÍTULO PRIMERO

### Capítulo I - Disposiciones Generales

Artículo 10.- Las Disposiciones del presente Reglamento son de orden público y de interés general y tienen por objeto establecer los requisitos a que deben sujetarse las personas físicas o morales, públicas o privadas, en la construcción y planificación urbanística del Municipio de Pachuca.

## TÍTULO TERCERO - PROYECTO ARQUITECTÓNICO

### Capítulo I - Generalidades

### Capítulo II - Altura de las Edificaciones, Espacios sin Construir

### Capítulo IV - Edificios de Comercios y Oficinas

Artículo 136.- Los patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a edificios para comercios y oficinas, tendrán las mismas dimensiones que los destinados a habitación, considerándose como piezas habitables las oficinas y comercios.

Artículo 137.- Las oficinas y locales comerciales de un edificio, **deberán tener salida a pasillos y corredores que conduzcan directamente a las escaleras o a las salidas a la calle, ...**

Artículo 138.- Los edificios para comercios y oficinas tendrán siempre **escaleras que comuniquen todos los niveles** aun cuando tengan elevadores. ...  
**La anchura mínima de las escaleras será de un metro veinte centímetros y la máxima de dos metros cuarenta centímetros;** las **huellas tendrán un mínimo de veintiocho centímetros y los peraltes un máximo de dieciocho centímetros;** las escaleras deberán constituirse con materiales incombustibles y tener **pasamanos o barandales en caso de que se requieran, con una altura de noventa centímetros.** ...

Artículo 139.- Los edificios para comercios y oficinas, deberán tener **dos locales para servicios sanitarios** por piso, uno destinado al **servicio de hombres y el otro de mujeres** ubicados en tal forma que no sea necesario subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos. ...

Artículo 140.- **La ventilación e iluminación de los edificios para comercio y oficinas, podrán ser naturales o artificiales;** cuando sean naturales se observarán las reglas del capítulo sobre habitaciones y cuando sean artificiales, deberán satisfacer las condiciones necesarias para que haya suficiente aireación y visibilidad.

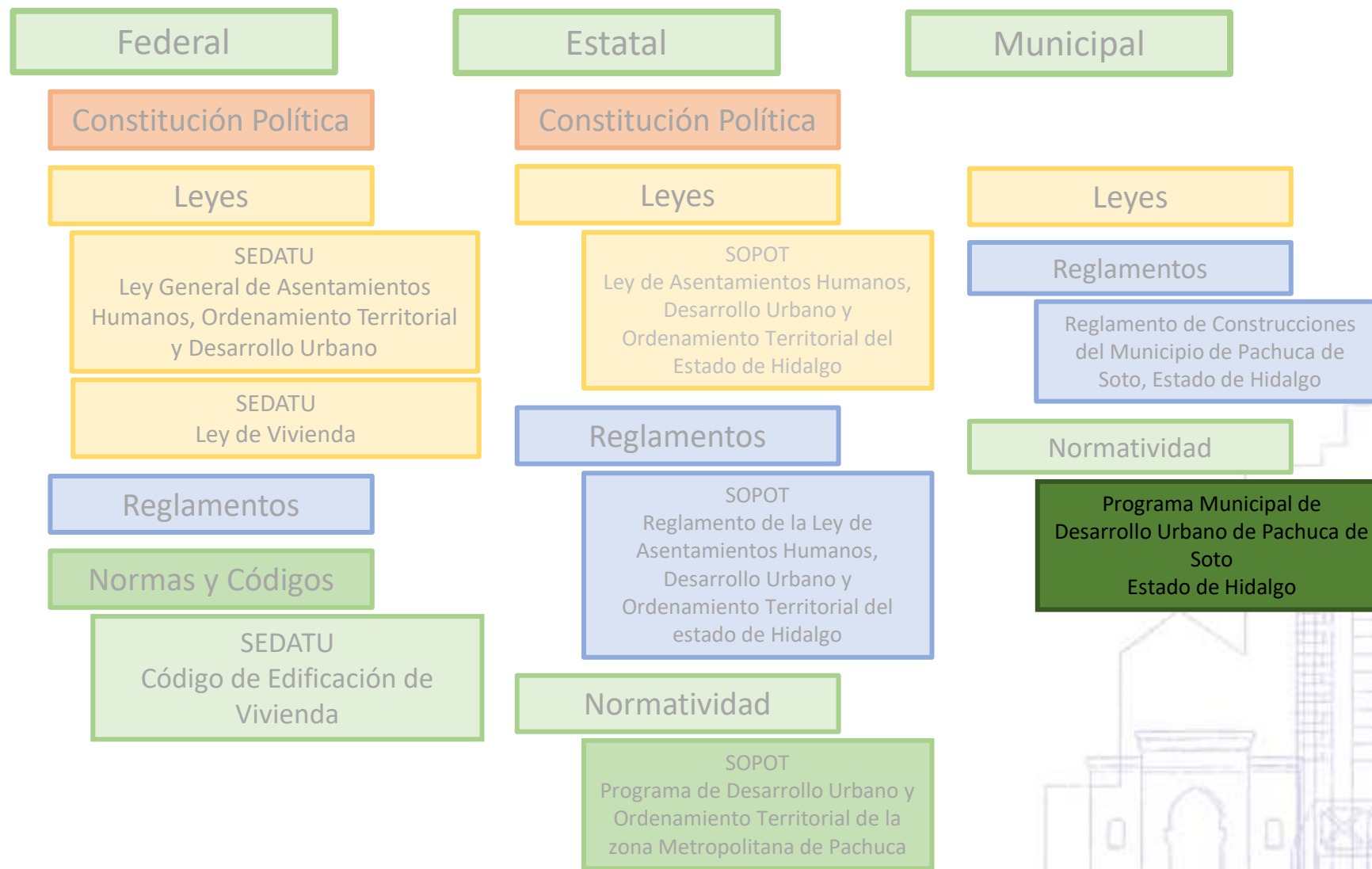
Artículo 141.- Es requisito adquirir permiso de funcionamiento otorgado por las autoridades municipales para poder aprobar la licencia de construcción.

**La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipal, se reserva el derecho de fijar la superficie que se destinará para estacionamiento.**





## Directrices de Ordenes Normativas





## Normativa jurídica

### EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE PACHUCA DE SOTO

#### III.3 Objetivos específicos

##### Actividades Económicas Comercio

Consolidar corredores comerciales ya existentes mediante el reconocimiento del uso del suelo comercial.

Proponer nuevos corredores comerciales sobre algunas de las futuras vialidades primarias y secundarias programadas.

Incluir dentro de los usos del suelo, el de tipo habitacional con comercio, especificando las actividades permitidas, con la intención de promover esta actividad económica de manera local.

#### Análisis Ejercicio

##### Habitacional 200 Hab./Has. (H2)

Manejados dentro del Reglamento de la Ley de Asentamientos como de **interés social y popular**. Tendrán como uso **predominante la vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible**. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea;
- La superficie mínima de lote será de 120.00 metros cuadrados; 105 metros cuadrados para los fraccionamientos populares;
- El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales;
- El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote;
- El C.U.S. no deberá exceder el 2.1 de la superficie total del lote;
- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 10.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- Deberá contar con un cajón para estacionamiento;
- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y
- Como mínimo el 30% del área libre de construcción deberá ser de absorción para los mantos acuíferos.



## Normativa jurídica

### Uso Habitacional.

#### Habitacional Campestre Rustico, 20 Hab./Has. (HR02).

Identificados por el Reglamento de la Ley de Asentamientos del estado como fraccionamientos tipo campestre rústico, los cuales serán destinados a **uso habitacional**, se ubican fuera de las manchas urbanas debiendo presentar un reglamento interno que será aprobado por la Secretaría. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos: ...

#### Habitacional con 50 Hab./Has. (H05).

De acuerdo al reglamento citado, se distinguen a los fraccionamientos **tipo residencial alto**, los cuales tendrán como uso el de **vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios**, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos.

**Artículo 78.** Los fraccionamientos habitacionales tipo **residencial alto** tendrán como uso preponderante el de **vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y de servicios**, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

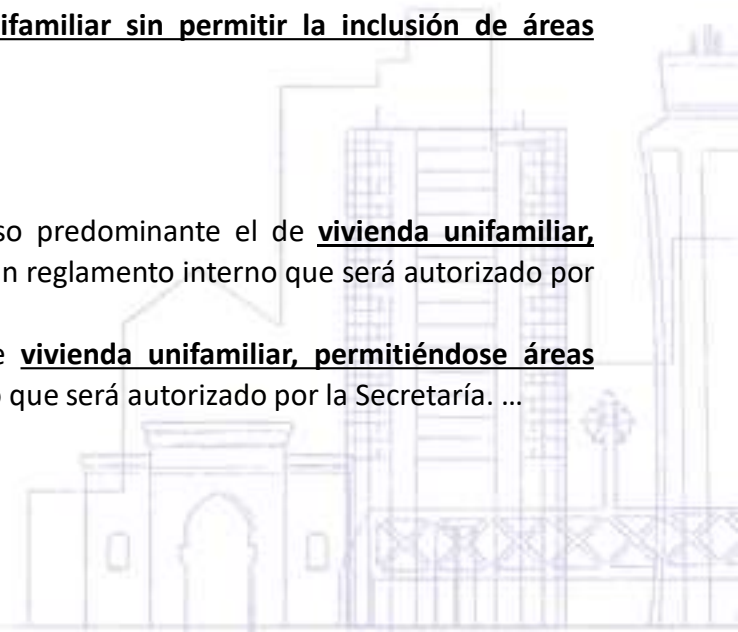
**Artículo 79.** Los fraccionamientos habitacionales tipo **residencial medio** tendrán como uso la **vivienda unifamiliar sin permitir la inclusión de áreas comerciales y de servicios**, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos: ...

#### Habitacional 100 Hab./Has. (H1).

Identificado dentro del Reglamento citado en los fraccionamientos de **interés medio**, que tendrán como uso predominante el de **vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total vendible**, debiendo presentar un reglamento interno que será autorizado por la Secretaría. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

**Artículo 80.** Los fraccionamientos habitacionales de **interés medio** tendrán como uso predominante el de **vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 10% de la superficie total vendible**, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría. ...





## Normativa jurídica

### Uso Habitacional.

#### Habitacional 200 Hab./Has. (H2).

Manejados dentro del Reglamento de la Ley de Asentamientos como de **interés social y popular**. Tendrán como uso predominante la **vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible**. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

**Artículo 81.** Los fraccionamientos habitacionales de **interés social** tendrán como uso predominante la **vivienda unifamiliar, permitiéndose áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible**, debiendo presentar un Reglamento interno que será autorizado por la Secretaría. ...

#### Habitacional 250 Hab/Has (H2.5).

Reglamento de la Ley de asentamientos hace referencia a este tipo de uso dentro de los fraccionamientos de **urbanización progresiva**, tanto **por auto-construcción**, como por promoción de organizaciones. Su uso será predominante urbano con áreas para el comercio local.

#### Habitacional 300 Hab./Has (H3).

Identificados como desarrollos **unifamiliares** institucionales.

#### Habitacional 400 Hab/Ha (H4).

Este tipo de uso habitacional deberá de ser **plurifamiliar**, estipulado en el Reglamento de la Ley de Asentamientos Humanos como vivienda condominal en fraccionamientos económicos.





# Normativa jurídica

## Uso Habitacional.

### Habitacional con servicio y comercio de 200 Hab./Ha. (H2SC).

Se trata de zonas que concentran predominantemente **viviendas unifamiliares mezcladas con servicios, ya sea en planta baja o en predios independientes**, con una densidad de 45 viv/ha. Cuando la mezcla se ubica dentro de **un lote la vivienda ocupará un mínimo de 40% del área construida y el área dedicada a los servicios y comercios un máximo del 60%.**

- La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea;
- La superficie mínima del lote será de 120 metros cuadrados;
- El frente mínimo del lote será de 7 metros lineales;
- El C.O.S. no será mayor del 0.70 de la superficie del lote;
- El C.U.S. no deberá exceder el 2.10 de la superficie del lote;
- Deberá contar con 1 cajón de estacionamiento para la vivienda y 1 cajón de estacionamiento por cada 40 metros cuadrados de uso comercial y de servicio;
- La restricción frontal será de 5 metros lineales como mínimo;
- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 10 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- Como mínimo el 30% del área libre de construcción deberá ser de absorción para los mantos acuíferos.



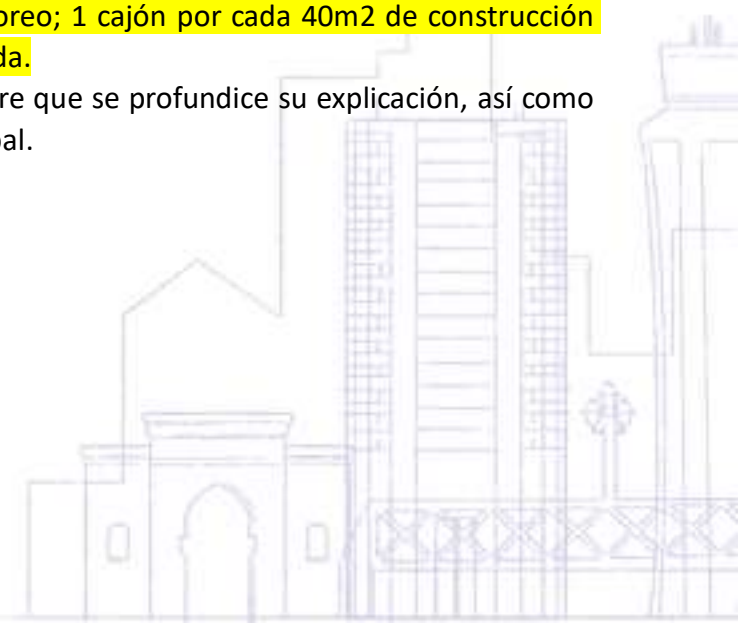
## Normativa jurídica

### Comercio y Abasto (C).

Se cuenta solo con la nomenclatura (C), Zonas ocupadas por actividades **encaminadas al almacenamiento, abasto y ventas para la población en general**, así como talleres de servicios para el mismo fin.

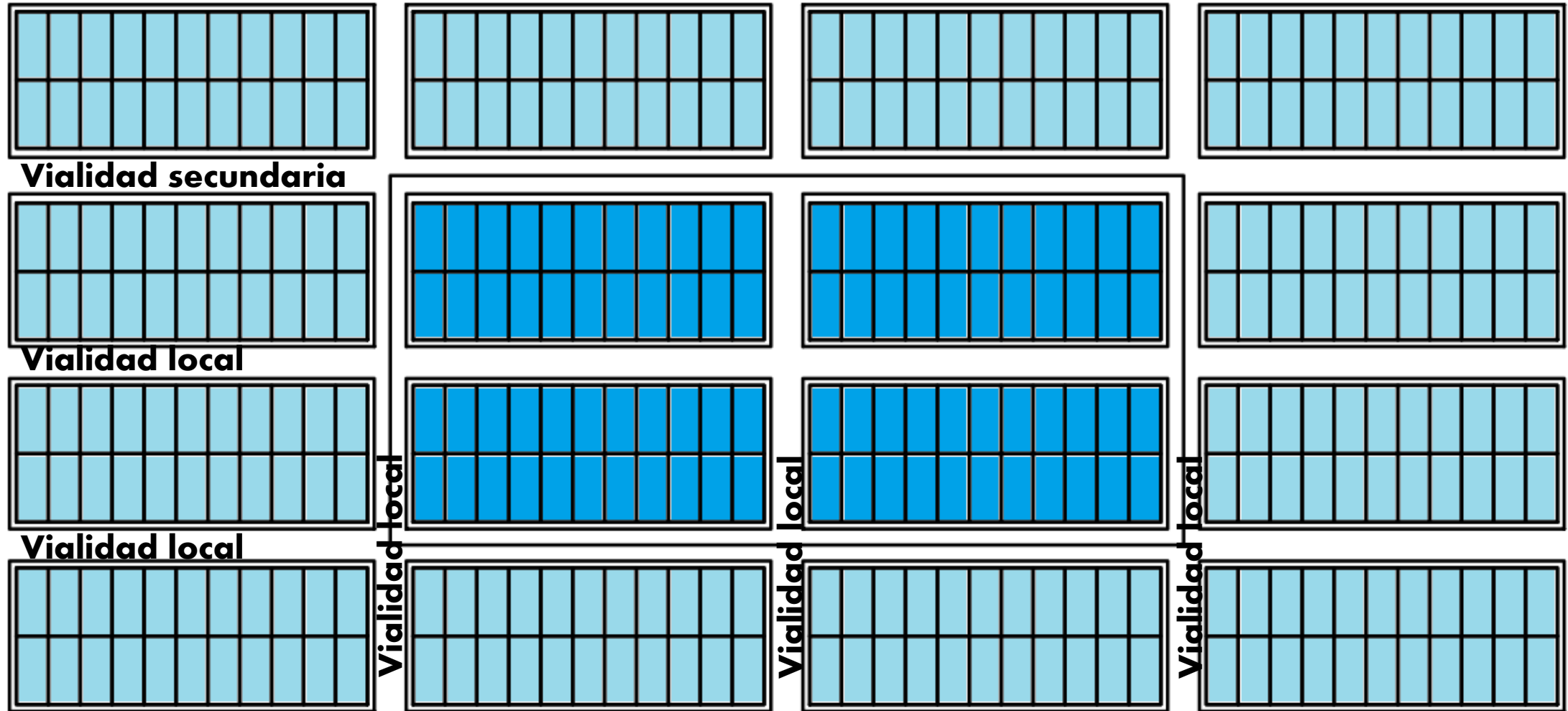
- Superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados;
- El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;
- El C.O.S. no será mayor del 0.50 de la superficie del lote;
- El C.U.S. no deberá exceder el 1.50 de la superficie del lote;
- Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS;
- La restricción frontal será de **5 metros lineales** como mínimo;
- Como mínimo el 30% del área libre de construcción deberá ser de absorción para los mantos acuíferos;
- La restricción lateral se normará de acuerdo al uso específico de lo solicitado y
- La restricción posterior se normará de acuerdo al uso específico de lo solicitado.
- Deberá contar con 1 cajón por cada 100m<sup>2</sup> de construcción para bodegas, almacenes y comercio al mayoreo; 1 cajón por cada 40m<sup>2</sup> de construcción para comercio al menudeo y 1 cajón por cada 15 m<sup>2</sup> de Construcción para restaurantes y servicios de comida.

En cuanto a las disposiciones específicas para este uso (como cajones de estacionamiento, publicidad), se sugiere que se profundice su explicación, así como las normas que lo caracterizan, dentro del Reglamento propuesto de Zonificación y usos del suelo a nivel municipal.





## Ejemplo





## Normativa jurídica

Análisis Ejercicio

Habitacional 200 Hab./Has. (H2)

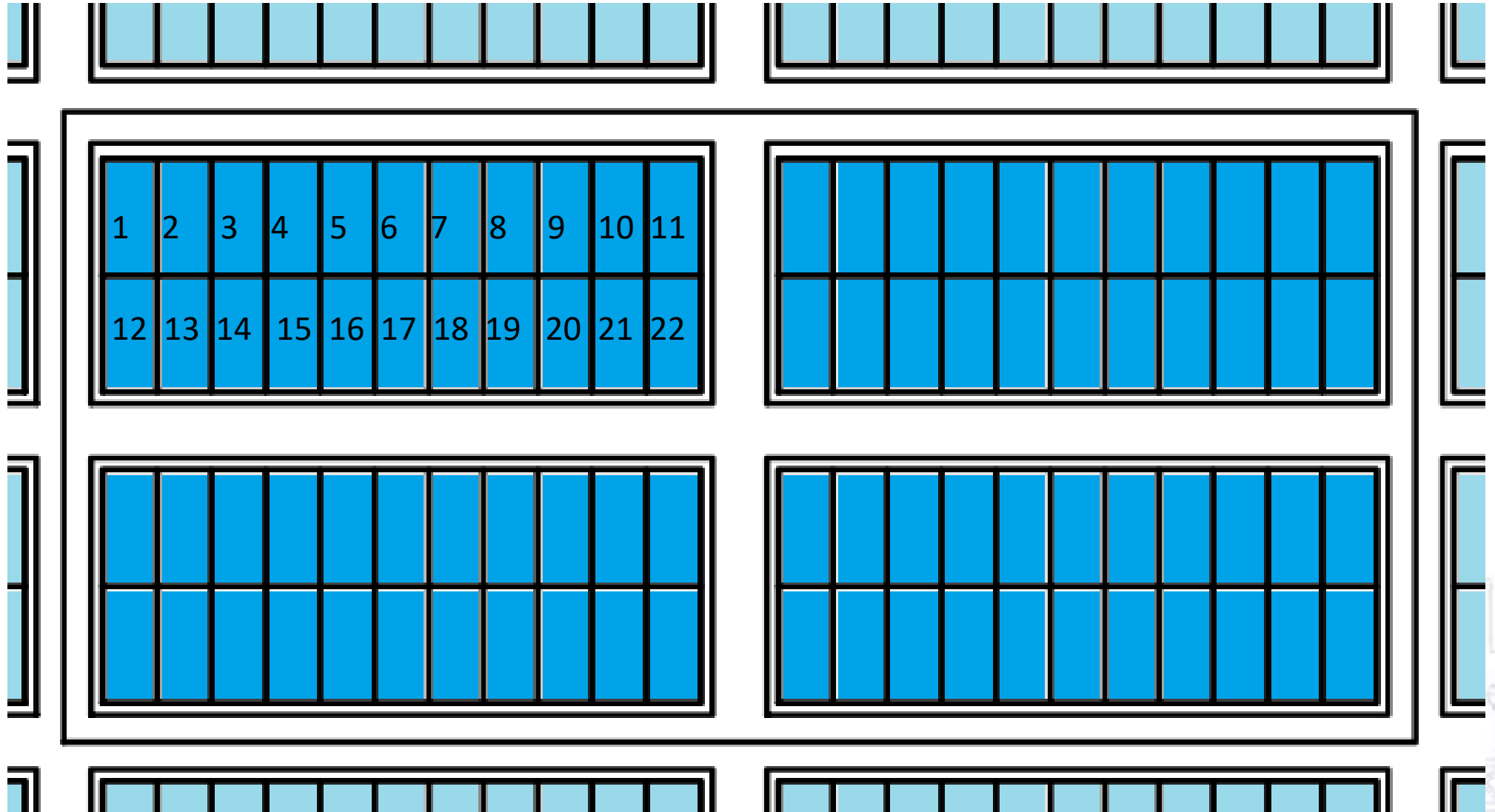
Manejados dentro del Reglamento de la Ley de Asentamientos como de **interés social y popular**. Tendrán como uso **predominante la vivienda unifamiliar**, permitiéndose **áreas comerciales y de servicios en un 15% de la superficie total vendible**. La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- La densidad máxima será de 45 viviendas por hectárea;
- La superficie mínima de lote será de 120.00 metros cuadrados; 105 metros cuadrados para los fraccionamientos populares;
- El frente mínimo de lote será de 7.00 metros lineales;
- El C.O.S. no será mayor del 0.7 de la superficie total del lote;
- El C.U.S. no deberá exceder el 2.1 de la superficie total del lote;
- La altura máxima de las edificaciones no deberá exceder los 10.00 metros a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación;
- Deberá contar con un cajón para estacionamiento;
- La restricción frontal será de 2.50 metros como mínimo y
- Como mínimo el 30% del área libre de construcción deberá ser de absorción para los mantos acuíferos.





## Ejemplo





## Ejemplo

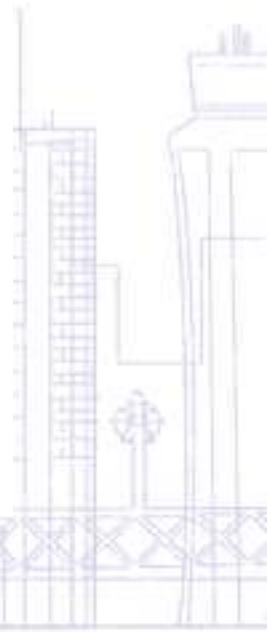
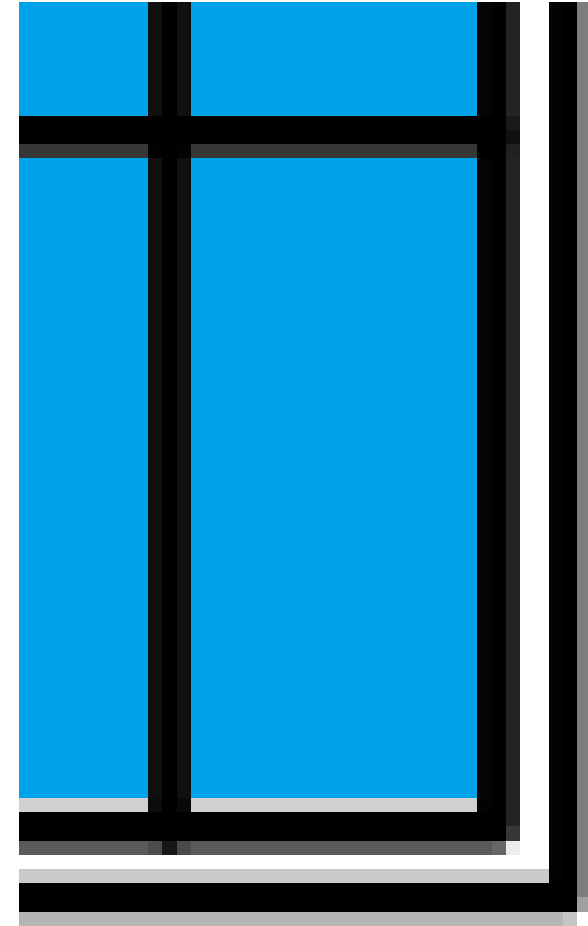
Lotes de 8,00m x 15,00m = 120,00m<sup>2</sup>

4 manzanas, 22 lotes por manzana x área de lote

4 x 22 x 120,00m<sup>2</sup> = 10 560,00m<sup>2</sup>

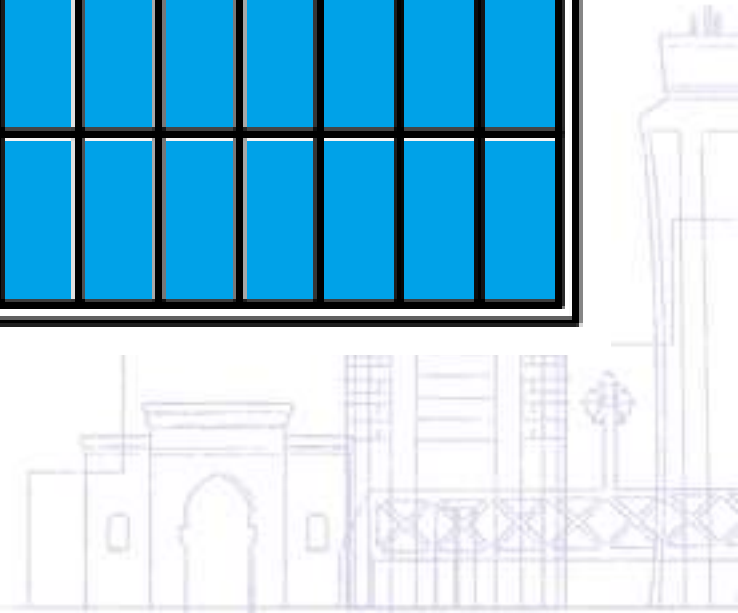
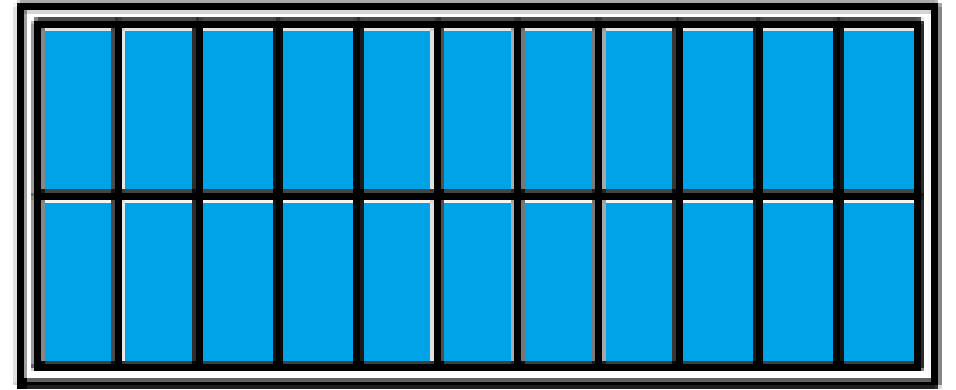
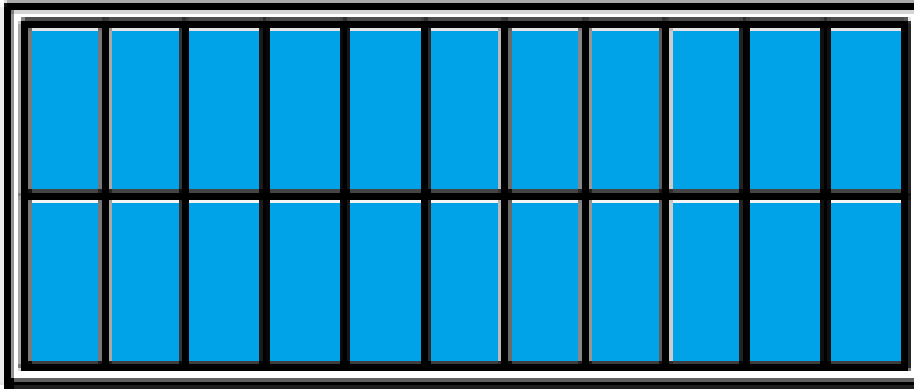
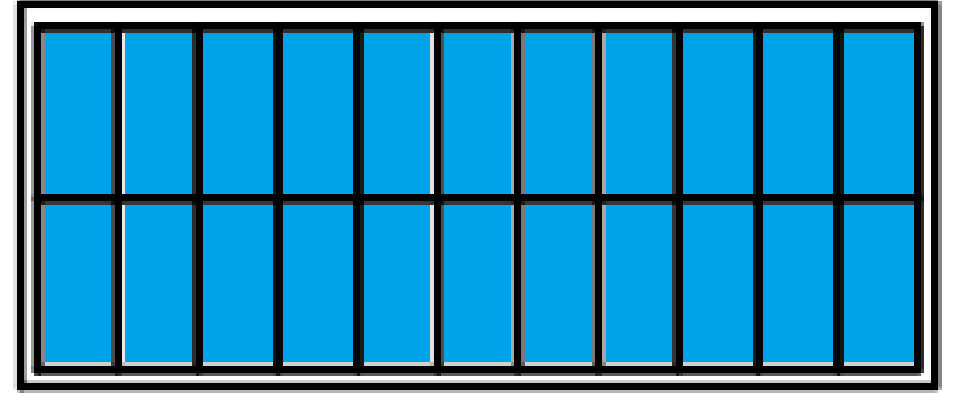
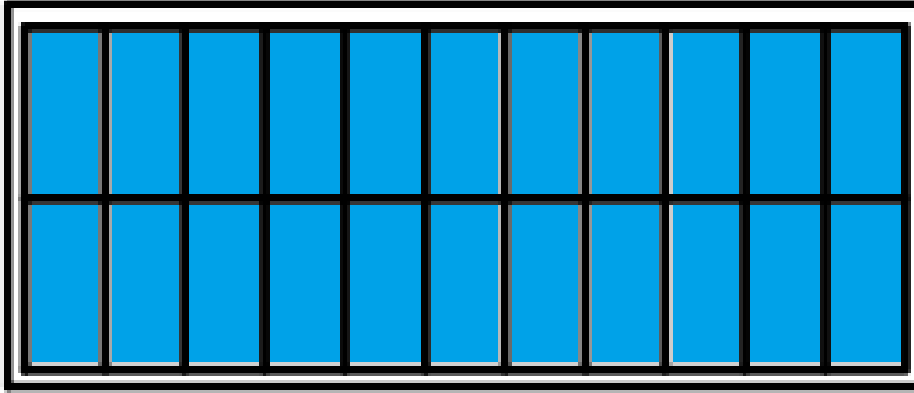
10 560,00m<sup>2</sup> x 15% = 1584,00m<sup>2</sup>

1584,00m<sup>2</sup> / 120,00m<sup>2</sup> = 13,2 lotes



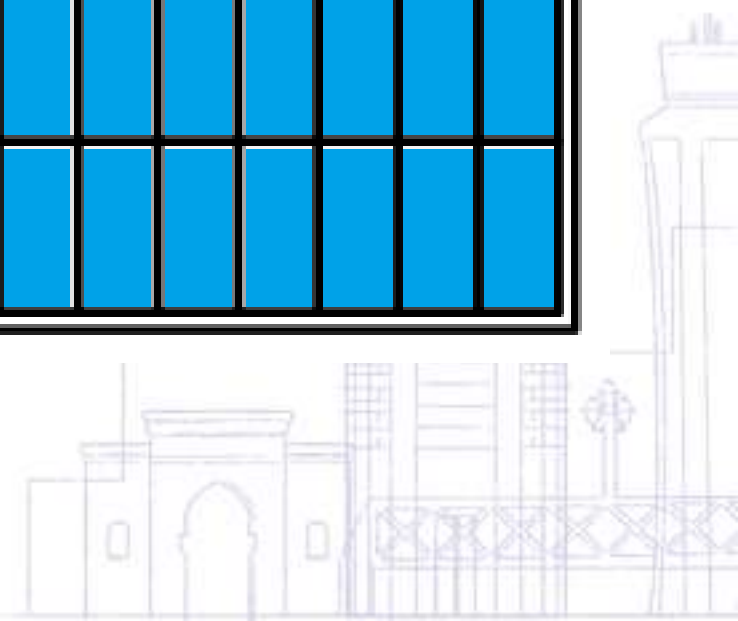
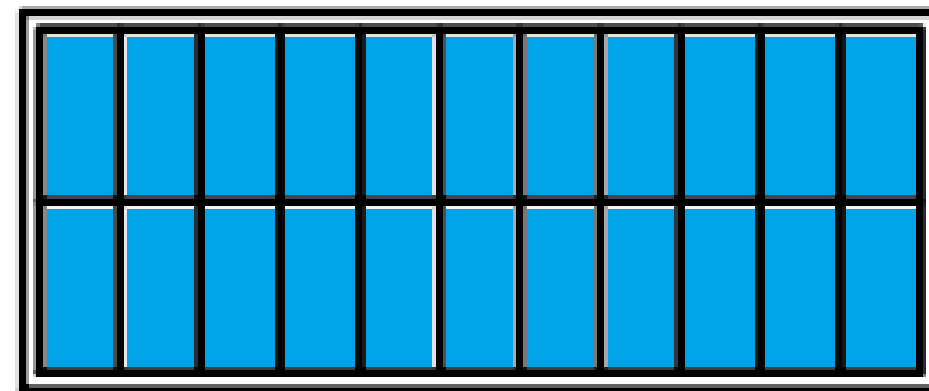
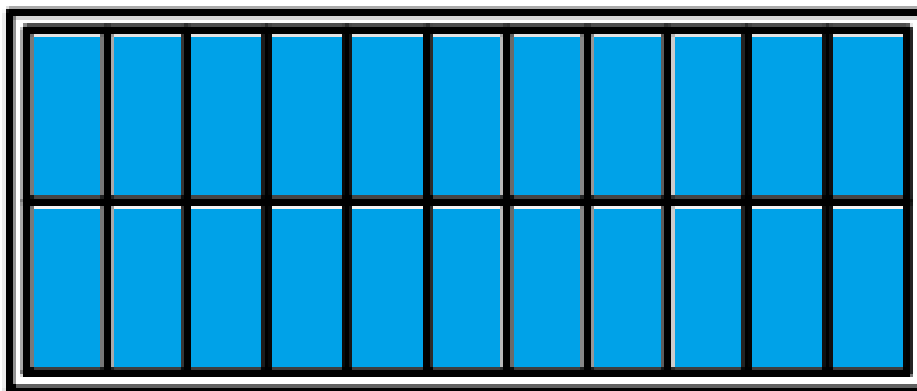
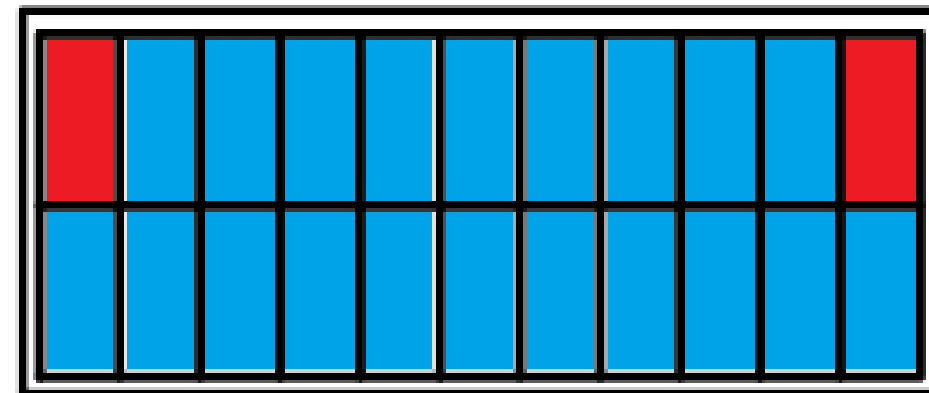
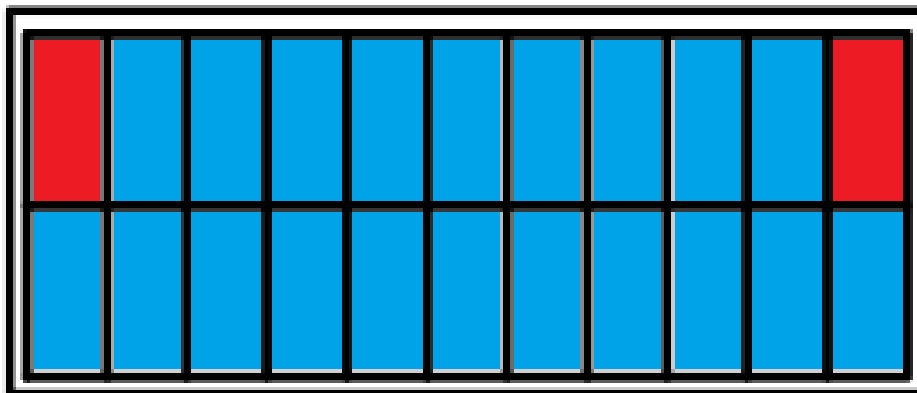


## Ejemplo



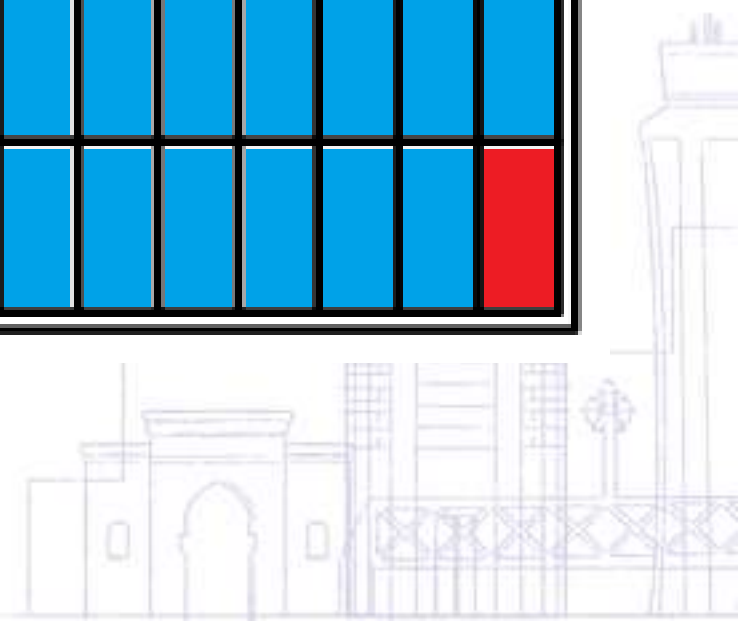
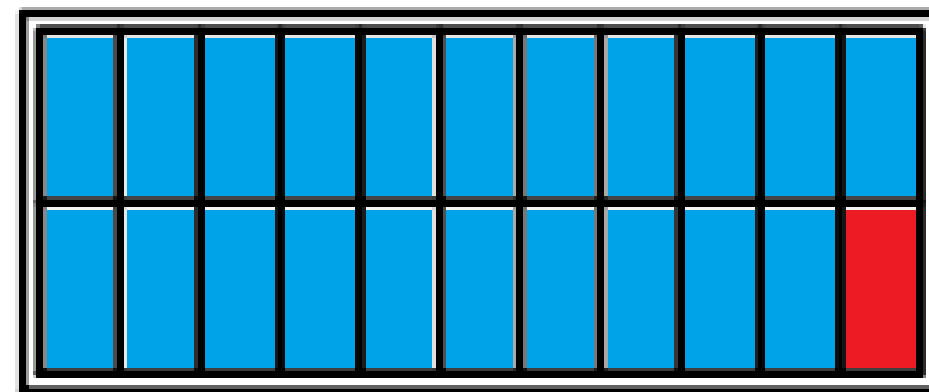
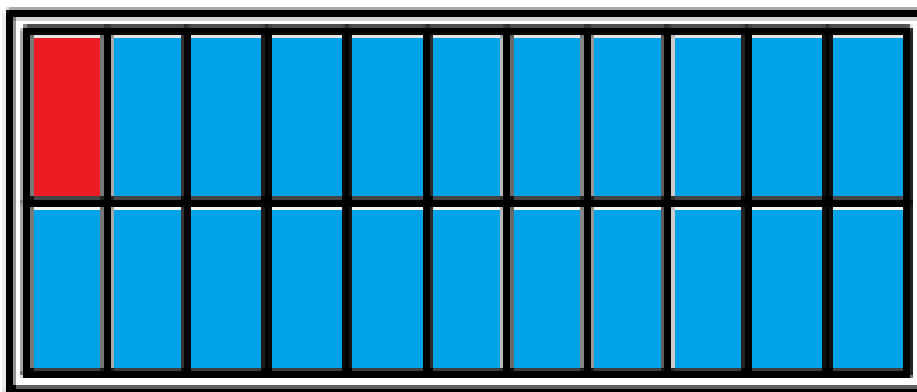
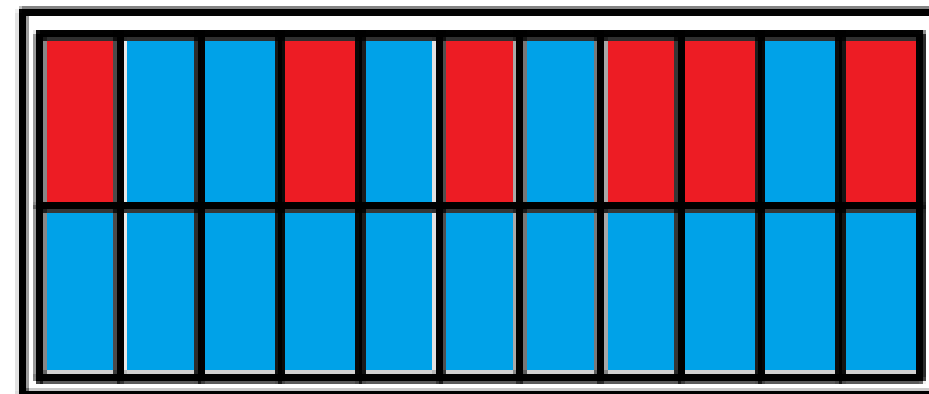
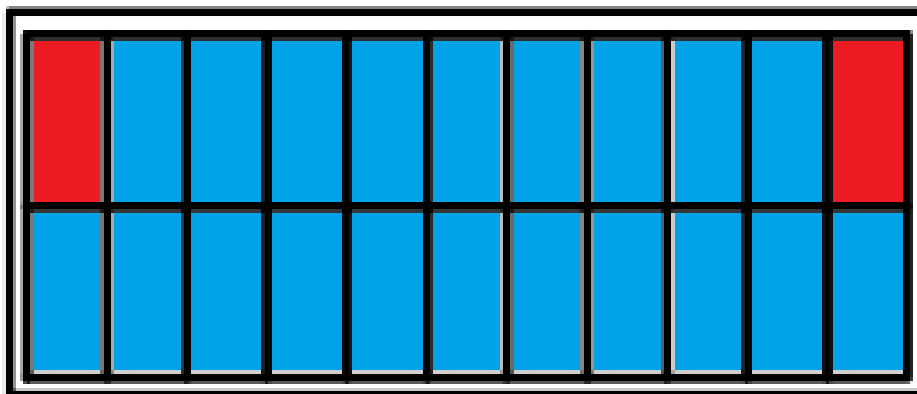


## Ejemplo



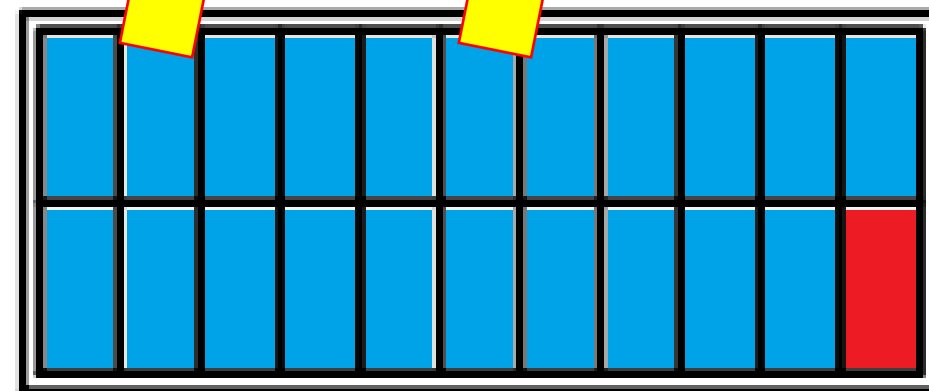
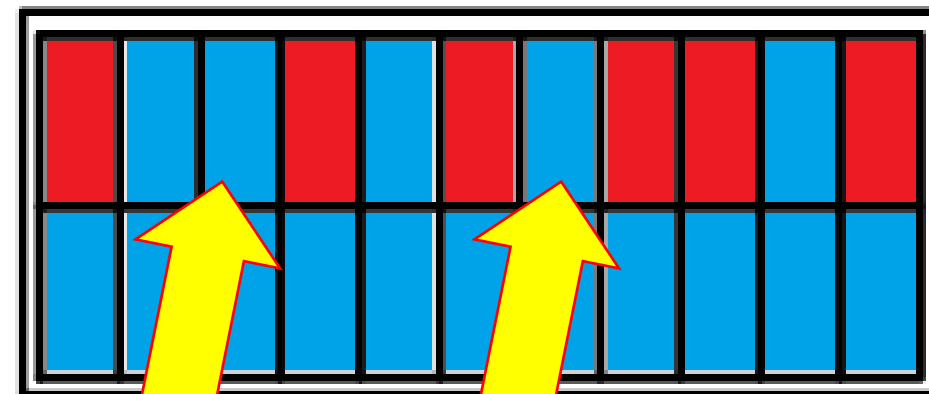
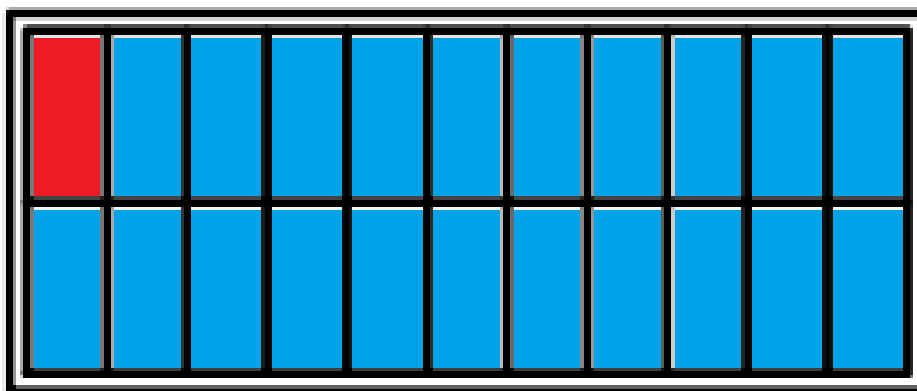
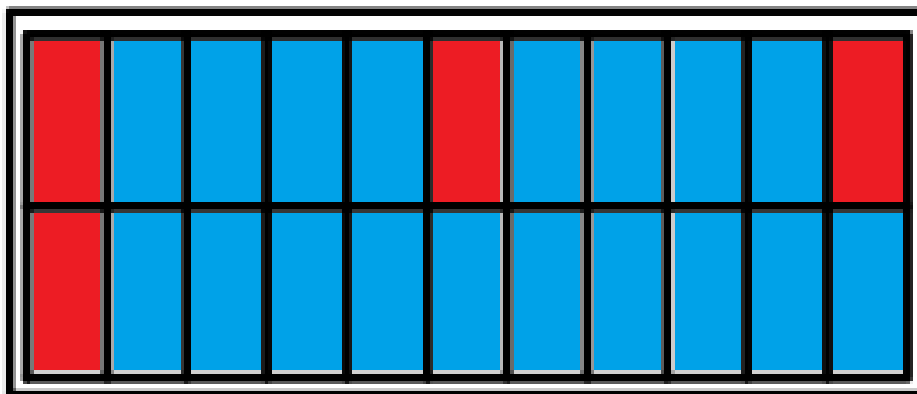


## Ejemplo



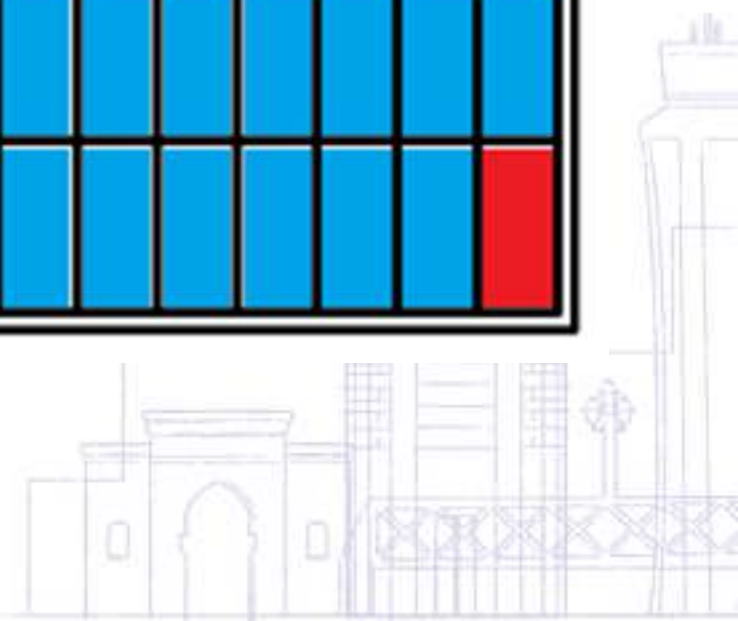
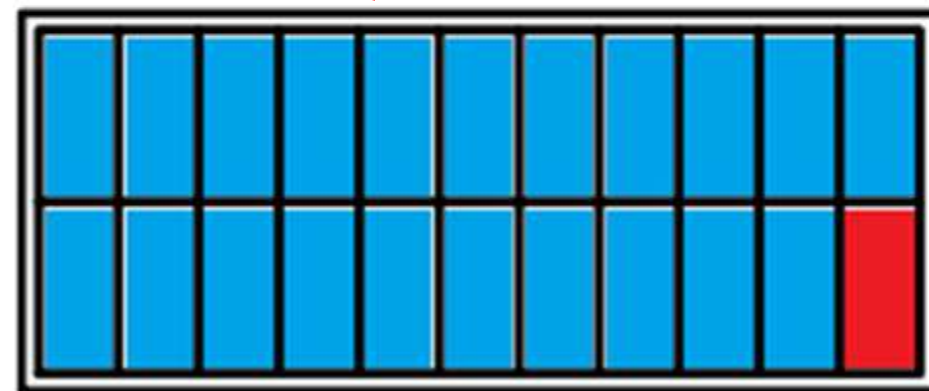
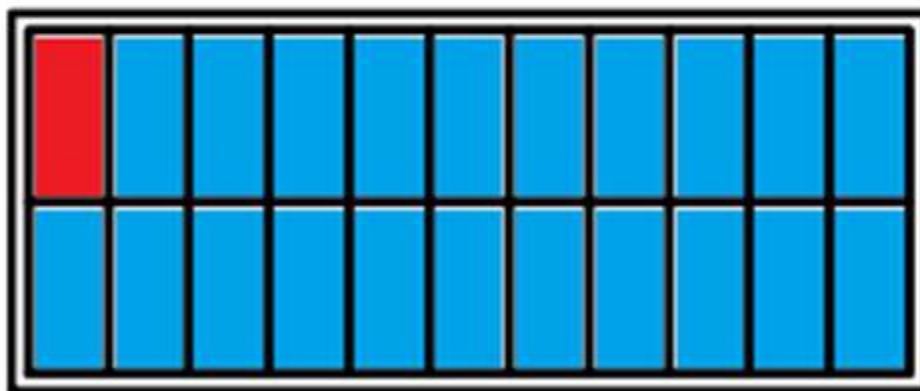
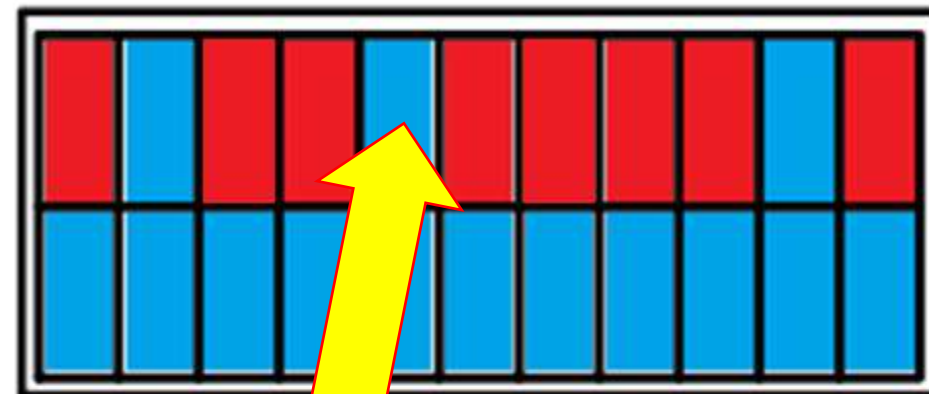
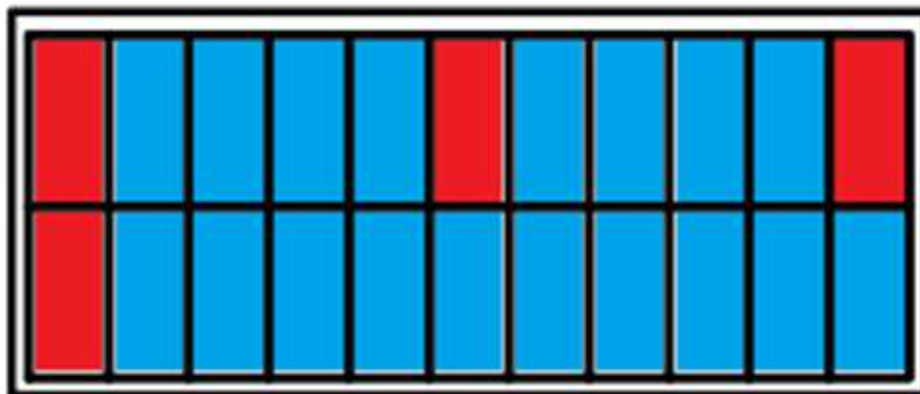


## Ejemplo





## Ejemplo





## Normativa jurídica

**REGLAMENTO DE LA LEY DE  
ASENTAMIENTOS HUMANOS,  
DESARROLLO  
URBANO Y ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DEL ESTADO DE  
HIDALGO**

[https://periodico.hidalgo.gob.mx/?tribe\\_events=periodico-oficial-ordinario-0-del-18-de-mayo-de-2015](https://periodico.hidalgo.gob.mx/?tribe_events=periodico-oficial-ordinario-0-del-18-de-mayo-de-2015)



**PROGRAMA MUNICIPAL DE  
DESARROLLO URBANO DE PACHUCA  
DE  
SOTO**[https://periodico.hidalgo.gob.mx/?tribe\\_events=periodico-oficial-bis-0-del-08-de-agosto-de-2011](https://periodico.hidalgo.gob.mx/?tribe_events=periodico-oficial-bis-0-del-08-de-agosto-de-2011)



**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES  
DEL MUNICIPIO DE PACHUCA DE  
SOTO, ESTADO DE HIDALGO**  
[https://periodico.hidalgo.gob.mx/?tribe\\_events=periodico-oficial-bis-0-del-30-de-diciembre-de-1996](https://periodico.hidalgo.gob.mx/?tribe_events=periodico-oficial-bis-0-del-30-de-diciembre-de-1996)

