



CONSTANCIA ESTATAL DE COMPATIBILIDAD URBANÍSTICA NO. 051-01-2023.

**C. SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
P R E S E N T E.**

Con base en el Artículo 119 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, solicito se me expida la Constancia Estatal de Compatibilidad Urbanística, para el predio ubicado en:

CARRETERA LORETO-LUIS MOYA KM 1 S/N LA CASCARONA
Nombre de Calle. No. Exterior No. Interior. Nombre de Colonia o Fraccionamiento.

Tipo de Vialidad:
 Urbana. Rural. Carretera Federal. Carretera Estatal.

Localidad: LA CASCARONA Municipio: LORETO Estado: ZACATECAS C. P.: 98816

Con las siguientes medidas y colindancias:
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO 26-29-50 HECTAREAS.
AL NORTE: 616.674 METROS CON INOCENCIO CRUZ, LOTE 138, LOTE 139 Y LOTE 139-A.
AL ESTE: 385.752 METROS CON CARETERA LORETO-LUIS MOYA.
AL SUR: 536.11 METROS CON LOTE 159-A.
AL OESTE: 495.112 METROS CON JOSE MURILLO.

Uso Actual del terreno: AGRICOLA Uso Propuesto del Terreno: HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA.

DATOS DE QUIEN HACE LA SOLICITUD:

ANTONIO TISCAREÑO DE ANDA.

Nombre de Persona Física o Moral

DESNORT-CONS S.A. DE C.V..

Firma.

Domicilio y teléfono. NUEVA DE LA PAZ 407, BARRIO DE LA ESTACION, AGUASCALIENTES, AGS. TEL 4491389900

Zacatecas, Zac., a 11 DE ENERO DE 2023.

PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION.

Con fundamento en el Artículo 13, fracción XII, del Código Territorial y Urbano del Estado de Zacatecas y sus Municipios, se expide Constancia Estatal de Compatibilidad Urbanística, para el predio descrito, cuyos:

USOS DE SUELO PERMITIDOS SON: VIVIENDA DE BAJA Y MEDIA DENSIDAD

USOS DE SUELO COMPATIBLES SON: SERVICIOS COMPLEMENTARIOS A LA VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIOS A LA MISMA

USOS DE SUELO PROHIBIDOS SON: VIVIENDA CAMPESTRE, INDUSTRIA PESADA Y MEDIA, AGROINDUSTRIA, ABASTO, MANTENIMIENTO, TRABAJO ZOOIÉCNICO, CONVIVENCIA Y ESPECTÁCULOS, RECLUSIÓN, ESPECIAL, INHUMACIÓN, CREMACIÓN, ACTIVIDADES EXTRACTIVAS, DEPÓSITO DE DESECHOS Y AGROPECUARIO

USOS DE SUELO CONDICIONADO SON: VIVIENDA DENSIDAD ALTA, INDUSTRIA LIGERA, OFICINAS, EDUCACIÓN, CULTURA, SALUD, ASISTENCIA, COMERCIO ESPECIALIZADO, COMERCIO AL DETALLE, COMUNICACIÓN, TRANSPORTE, SEGURIDAD, RECREACIÓN Y DEPORTE, PREPARACIÓN Y VENTA DE ALIMENTOS, TURISMO Y ALOJAMIENTO, SERVICIOS DE ASEO, SERVICIOS DE LIMPIEZA, CULTO, INVESTIGACIÓN, INFRAESTRUCTURA Y ELEMENTOS ORNAMENTALES

PREVISTO POR EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LORETO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL, ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO EL 2 DE DICIEMBRE DE 2009.

EL USO DE SUELO PROPUESTO ES: PERMITIDO HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA

NOTAS: 1.- El presente documento tiene vigencia de 1 (año) a partir de su fecha de expedición.

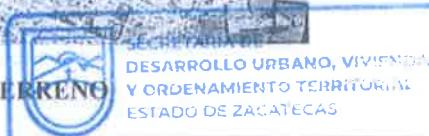
2.- No es constancia de propiedad ni licencia de construcción y será nulo si carece de la parte complementaria al reverso.

3.- El uso de suelo propuesto estara sujeto, al debido cumplimiento de las restricciones y observaciones que en su caso se mencionen al reverso de esta Constancia.

CONSTANCIA ESTATAL DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA NO. 051-01-2023



UBICACIÓN DEL TERRENO



PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION.

**SUBSECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

TRÁMITES Y PERMISOS PREVIOS A LA OCUPACIÓN DEL PREDIO: PARA EFECTO DE OCUPACIÓN O CONSTRUCCIÓN SE DEBE OBTENER: CONSTANCIA DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA, ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, FACTIBILIDAD DE SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS, PRESENTAR ESTUDIO DE MECÁNICA DE SUELOS, AUTORIZACIÓN DE ACCESOS, AUTORIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTO Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ANTE LA PRESIDENCIA MUNICIPAL; FACTIBILIDAD DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO ANTE EL ORGANISMO MUNICIPAL ADMINISTRADOR DEL SISTEMA; FACTIBILIDAD DE ENERGÍA ELECTRICA ANTE C.F.E.; CERTIFICACIÓN DE DERECHO DE ZONA FEDERAL DE LOS ARROYOS ANTE CONAGUA; CERTIFICACIÓN DE DERECHO DE VIA, ALINEAMIENTO Y APROBACIÓN DE ACCESOS ANTE SUBSECRETARÍA DE COMUNICACIONES DE LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS; RESOLUCIÓN POSITIVA DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ANTE LA SECRETARÍA DE AGUA Y MEDIO AMBIENTE; DICTAMEN DE IMPACTO URBANO Y VIAL (EL RADIO SE DETERMINARÁ) ANTE LA SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA SEDUVOT; OPINIÓN TÉCNICA DEL ATLAS DE RIESGOS EXPEDIDO POR LA COORDINACIÓN ESTATAL DE PROTECCIÓN CIVIL; REVISIÓN DEL PROYECTO Y OPINIÓN POSITIVA POR PARTE DEL INSTITUTO PARA LA ATENCIÓN E INCLUSIÓN DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD; FACTIBILIDAD DE LAS REDES DE TELECOMUNICACIÓN ANTE TELMEX Y EMPRESAS CORRESPONDIENTES.

RESTRICCIONES Y OBSERVACIONES: EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO MEDIO, PREVIAMENTE A SU AUTORIZACIÓN Y DURANTE SU PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ ATENDER EN ÁREAS DE CONSOLIDACION URBANA LO SIGUIENTE:

1. CONTAR CON LAS FACTIBILIDADES DE ABASTO DE AGUA POTABLE, DESALOJO DE AGUAS SERVIDAS Y SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, POR PARTE DE LOS ORGANISMOS Y DEPENDENCIAS RESPONSABLES DE CADA UNO DE ESTOS SERVICIOS Y LA CONSTRUCCIÓN POR PARTE DEL PROMOTOR DE PROPORCIONARLOS POR CUENTA PROPIA HASTA SU CONEXIÓN CON EL SISTEMA Y CON LAS OBRAS NECESARIAS PARA SU ATENCIÓN;
2. NO SATURAR LOS SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA; QUIEN DEFINIRÁ EL GRADO DE SATURACIÓN SERÁ EL ORGANISMO MUNICIPAL ADMINISTRADOR DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE Y DRENAJE, POR LO QUE SE EVITARÁN TANDEOS PARA LAS ÁREAS COLINDANTES. LA DOTACIÓN DE AGUA Y LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA REQUERIDAS SERÁN POR CUENTA DEL INTERESADO Y PROMOTOR DE ESTE TRÁMITE: CONTINÚA EN LA SIGUIENTE PÁGINA.

NOTA: El presente documento será nulo si carece de la carátula del anverso.
A'LEPH/A'GGA/A'CARR

CIRCUITO CERRO DEL GATO, EDIFICIO F, PISO 4, CIUDAD GOBIERNO
Zacatecas, Zac., C.P. 98160, Tel 491 5000 EXT 33100

CONTINUACIÓN:

PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION.

RESTRICCIONES Y OBSERVACIONES: EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO MEDIO, PREVIAMENTE A SU AUTORIZACIÓN Y DURANTE SU PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ ATENDER EN ÁREAS DE CONSOLIDACION URBANA LO SIGUIENTE:

3. SE EVITARÁ LA CONSTRUCCIÓN EN EL INTERIOR DE CAUCES, CUERPOS DE AGUA EXISTENTES O LOCALIZADOS CON ANTERIORIDAD Y EN LAS ZONAS DE DERECHO FEDERAL;
4. EL PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO SE SUJETARÁ A LAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL, ORGANO DE GOBIERNO DEL ESTADO EL 31 DE AGOSTO DE 2019, INCLUYENDO LO CONDUCTENTE A FRACCIONAMIENTOS DE TIPO MEDIO, EN DONDE LA DENSIDAD HABITACIONAL MÁXIMA AUTORIZADA POR LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SEA MENOR DE 45 VIVIENDAS POR HECTÁREA, ENTRE HORIZONTAL Y VERTICAL, O BIEN, ENTRE 101 Y 250 HABITANTES POR HECTÁREA;
5. LOS LOTES TENDRÁN UN FRENTE MÍNIMO DE 8 METROS, Y SUPERFICIE NO MENOR DE 150 METROS CUADRADOS, SE ORIENTARÁN ATENDIENDO A LOS VIENTOS DOMINANTES Y ASOLEAMIENTO A EFECTO DE PROTEGER LAS FACHADAS;
6. LAS CONSTRUCCIONES DEBERÁN REMETERSE 2 METROS DEL PARAMENTO;
7. SE PERMITIRÁ UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN MÁXIMO DE 70% DE LA SUPERFICIE DE CADA LOTE; COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN MÁXIMO DE 1.60, POR LO QUE SE PERMITE HASTA DOS NIVELES Y COEFICIENTE DE ABSORCIÓN MÍNIMO DE 15%;
8. EL APROVECHAMIENTO PREDOMINANTE SERÁ DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SE PERMITIRÁ HASTA EL 40% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE PARA ÁREAS COMERCIALES O DE SERVICIOS, Y HASTA 50% DE LA SUPERFICIE VENDIBLE, PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR O EN LAS ÁREAS AUTORIZADAS, COMPENSANDO CON ELLO MAYOR ÁREA PARA EL ESPACIO PÚBLICO, ÁREAS VERDES Y OTROS, A EFECTO DE CONFORMACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS MIXTOS EN SU USO DE SUELO Y EVITAR LARGOS DESPLAZAMIENTOS DE LAS PERSONAS, LO ANTERIOR EN CORRESPONDENCIA CON EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO APLICABLE;
9. EL AREA DE DONACIÓN CORRESPONDIENTE SERÁ SELECCIONADA POR LA AUTORIDAD MUNICIPAL, TANTO LA DESTINADA A EQUIPAMIENTO URBANO COMO LA DESTINADA A ÁREA VERDE Y SIEMPRE EN ETAPA PREVIA AL DISEÑO Y DESARROLLO DE PLANOS DE INGENIERÍA BÁSICA, EL FRACCIONADOR DEBERÁ CEDER AL MUNICIPIO A TÍTULO GRATUITO PARA EQUIPAMIENTO URBANO EL 15% DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL FRACCIONAMIENTO, DEBIDAMENTE URBANIZADA;
10. SE DARÁ CONTINUIDAD A LAS VIALIDADES EXISTENTES Y PROPUESTAS, CONFORME A LA CARTA URBANA VIGENTE Y AL PLAN INTEGRAL DE MOVILIDAD URBANA SUSISTENTE EN ZACATECAS GUADALUPE; SE PROHIBE BARDEAR EL FRACCIONAMIENTO, A EFECTO DE DAR CONTINUIDAD A LAS VIALIDADES, LA DIMENSION DE LAS MISMAS LA DETERMINARÁ LA AUTORIDAD MUNICIPAL QUE NO SERÁN MENORES A LAS INDICADAS POR EL CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO, SE ADIUNTA DETALLE DE CARTA URBANA PARA MEJOR UBICACIÓN;
11. LAS CALLES COLECTORAS DEBERÁN TENER UNA SECCIÓN DE 14.00 METROS, MEDIDA DE PARAMENTO A PARAMENTO, CON BANQUETAS DE 2.00 METROS DE ANCHO, ASÍ COMO FRANJA DE INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO, DE LOS CUALES EL 25% SE EMPLEARÁ COMO ZONA JARDINADA QUE NO OBSTRUYA EL ARROYO PEATONAL Y GUARNICIÓN;
12. LAS CALLES LOCALES DEBERÁN TENER UNA SECCIÓN DE 14.00 METROS, DE PARAMENTO A PARAMENTO, CON BANQUETAS DE 2.00 METROS DE ANCHO, ASÍ COMO FRANJA DE INFRAESTRUCTURA Y MOBILIARIO URBANO, DE LOS CUALES EL 25% SE EMPLEARÁ COMO ZONA JARDINADA QUE NO OBSTRUYA EL ARROYO PEATONAL Y GUARNICIÓN;
13. SI SE PROPONEN ANDADORES, ÉSTOS DEBERÁN TENER COMO MÍNIMO 6 METROS DE ANCHO CON ÁREA AJARDINADA DE CUANDO MENOS 2.00 METROS DE ANCHO, CUALQUIER LOTE QUE TENGA ACCESO A TRAVÉS DE UN ANDADOR, DEBERÁ ESTAR SITUADO A UNA DISTANCIA MENOR DE 70 METROS DE UNA CALLE DE CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS O DEL LUGAR DE ESTACIONAMIENTO CORRESPONDIENTE;
14. SE UTILIZARÁ MATERIALES EN PAVIMENTOS QUE PERMITAN LA RECARGA DE MANTOS ACUIFEROS;
15. LOS PRODUCTOS DE LAS EXCAVACIONES Y MATERIALES DE OBRA QUE SE DESECHEN, SE DEPOSITARÁ EN EL SITIO QUE LA AUTORIDAD MUNICIPAL DETERMINE A EFECTO DE EVITAR QUE SEAN TIRADOS EN SITIOS INAPROPIADOS QUE PUEDAN COMPROMETER LA TOPOGRAFÍA, LA VEGETACIÓN Y LA FAUNA EXISTENTE;
16. CUANDO EL ORGANISMO OPERADOR LO CONSIDERE NECESARIO, EL FRACCIONAMIENTO CONTARÁ CON PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, Y CUYAS AGUAS SE REUTILIZARÁN PARA EL REGADO DE ÁREAS VERDES;
17. INCORPORAR CON ESPECIES AUTORIZADAS POR LA SECRETARÍA DEL AGUA Y MEDIO AMBIENTE, CON UNA ALTURA DE 2.1 METROS O UN MÍNIMO DE DOS AÑOS DE EDAD, CON ESPECIES NATIVAS, EN CAMELLONES, VIALIDADES Y ÁREAS VERDES, AUNADO A DOTAR DE 1 ÁRBOL POR LOTE Y CUANDO SE TRATE DE VIVIENDA VERTICAL Y USO MIXTO DE UN ÁRBOL POR CADA 50 M2 DE SUPERFICIE VENDIBLE; CONTINÚA EN LA SIGUIENTE PÁGINA.

NOTA: El presente documento será nulo si carece de la carátula del reverso.
A'LEPH/A'GGA/A'CARR

CIRCUITO CERRO DEL GATO, EDIFICIO F, PISO 4, CIUDAD GOBIERNO
Zacatecas, Zac., C.P. 98160, Tel 491 5000 EXT 33100

CONSTANCIA ESTATAL DE COMPATIBILIDAD URBANISTICA NO. 051-01-2023

CONTINUACIÓN:
PARA USO EXCLUSIVO DE LA DIRECCION.

RESTRICCIONES Y OBSERVACIONES: EL FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO MEDIO, PREVIAMENTE A SU AUTORIZACIÓN Y DURANTE SU PROCESO DE CONSTRUCCIÓN DEBERÁ ATENDER EN ÁREAS DE CONSOLIDACION URBANA LO SIGUIENTE:

19. FOMENTAR EL BAJO CONSUMO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y APROVECHAMIENTO PASIVO Y ACTIVO DE ENERGÍA SOLAR EN VIVIENDAS Y ALUMBRADO PÚBLICO; SE COLOCARÁN EN LA FRANJA DE INFRAESTRUCTURA LAS REDES Y SERÁN SUBTERRANEAS PREVIENDO LA CONEXIÓN DE REDES DE TELECOMUNICACIONES Y GAS NATURAL;
20. EL PROYECTO Y CONSTRUCCIÓN DEL FRACCIONAMIENTO SE SUJETARÁ A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE CONSTRUCCIÓN PARA EL ESTADO Y MUNICIPIOS DE ZACATECAS, ASÍ COMO SU REGLAMENTO;
21. LAS RUTAS DE TRANSPORTE PÚBLICO PARA EL FRACCIONAMIENTO SERÁN CANALIZADAS POR LAS ARTERIAS Y CALLES COLECTORAS. LOS PARADEROS DE AUTOBUSES SE COLOCARÁN EN LAS CALLES COLECTORES CON UNA DISTANCIA DE 350 A 500 MTS. ENTRE UNA Y OTRA; DE NO EXISTIR RUTAS SE GESTIONARÁ SU INCORPORACIÓN PARA ATENDER LA ZONA;
22. SE CONSIDERARÁ ACCESIBILIDAD PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD DE ACUERDO A LA LEY ESTATAL PARA LA INTEGRACION AL DESARROLLO SOCIAL DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y SU REGLAMENTO;
23. ES INDISPENSABLE PARA SU CONSTRUCCIÓN SUJETARSE A LA NORMA NMX-AA-164-SCFI-2013 EN LO REFERENTE A LA EDIFICACIÓN SUSTENTABLE (CRITERIOS Y REQUERIMIENTOS AMBIENTALES MÍNIMOS);
24. NO SE PERMITIRÁ ESPALDAS DE CONSTRUCCIONES A VIALIDADES, TODOS LOS TERRENOS TENDRÁN FRENTE A VIALIDADES;
25. PARA LAS GUIAS DE LOS IMPACTOS URBANO Y VIAL, ADEMÁS DE LA DOCUMENTACIÓN PARA EL FRACCIONAMIENTO CONSULTAR LA PÁGUINA: www.cit.zacatecas.gob.mx;
26. SE PROPORCIONARÁ PLANO DE LOTIFICACIÓN GEOREFERENCIADO EN FORMATO DWG O SHAPE, AL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN URBANA DE LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA SEDUVOT, PARA SU INTEGRACIÓN EN LA TRAZA URBANA;
27. NO SE PERMITIRÁ LA VENTA DE LOTES HASTA CONCLUIR CON TODOS TRÁMITES Y PERMISOS SOLICITADOS A LAS DIFERENTES INSTANCIAS;

INVARIABLEMENTE SE CONSIDERARÁ LA UTILIZACION DE MANO DE OBRA Y MATERIALES DE LA REGIÓN.

ATENTAMENTE,
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
ESTADO DE ZACATECAS

ARQ. LUZ EUGENIA PEREZ HARO
SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ZACATECAS, ZAC., A 01 DE ENERO DE 2022.

c.c.p. Presidencia Municipal de LORETO, ZAC
c.c.p. Arq. Gerardo Guerrero Avilés. Dirección de Administración y Desarrollo Urbano
c.c.p. Arq. Carlos Alberto Rodríguez Rivera. Departamento de Planeación Urbana

NOTA: El presente documento será nulo si carece de la carátula del anverso.
A'LEPH/A'GGA/A'CARR

CIRCUITO CERRO DEL GATO, EDIFICIO F, PISO 4, CIUDAD GOBIERNO
Zacatecas, Zac., C.P: 98160, Tel 491 5000 EXT 33100