

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

DEL MUNICIPIO DE JUANACATLAN, JALISCO.

José Pastor Martínez Torres, Presidente del Ayuntamiento Constitucional de Juanacatlán, Jalisco, de conformidad con el artículo 42, fracción IV de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, a los habitantes del Municipio hago saber:

"REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE JUANACATLAN"

CONTENIDO

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I. OBJETO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO

SECCIÓN II. DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN III. DEL OBSERVATORIO MUNICIPAL DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO SEGUNDO. DE LA PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

SECCIÓN I. DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

SECCIÓN II. DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN III. DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN IV. DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN V. DEL PROCEDIMIENTO Y LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN VI. DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO TERCERO. DE LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

SECCIÓN I. DE LA CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DEL TERRITORIO

SECCIÓN II. DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN III. DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN IV. DE LA ZONIFICACIÓN EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN V. DE LAS REGULACIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN

SECCIÓN VI. DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN MÁXIMO OPTATIVO

CAPÍTULO CUARTO. DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECCIÓN I. DE LA VÍA PÚBLICA

SECCIÓN II. DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECCIÓN III. DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO QUINTO. DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

SECCIÓN I. DE LA INTEGRACIÓN Y FOMENTO A LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

SECCIÓN II. DE LAS ACCIONES Y NIVELES DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

CAPÍTULO SEXTO. DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN I. DE LOS LINEAMIENTOS APLICABLES A LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

SECCIÓN II. DE LAS REGULACIONES EN MATERIA DE ÁREAS.

SECCIÓN III. DE LAS OBLIGACIONES BÁSICAS EN MATERIA DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO SÉPTIMO. DEL CONTROL DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

SECCIÓN I. DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL

SECCIÓN II. DEL REGISTRO DEL DESARROLLO URBANO

SECCIÓN III. DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL REGLAMENTO

TRANSITORIOS

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN I

OBJETO Y ALCANCE DEL REGLAMENTO

Artículo 1°. El presente Reglamento tiene por objeto establecer las normas reglamentarias tanto del Código Urbano para el Estado de Jalisco en materia de desarrollo urbano, como de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, únicamente por lo que se refiere a las facultades municipales en materia de ordenamiento ecológico e impacto ambiental.



Artículo 2°. Las disposiciones del presente Reglamento serán obligatorias en el Municipio de Juanacatlán, Jalisco.

Artículo 3°. En los términos del artículo 2º del Código Urbano toda acción en áreas y predios que genere la transformación de suelo rural a urbano; las subdivisiones, el desarrollo de conjuntos urbanos y habitacionales, así como los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano; los cambios en la utilización de éstos; así como todas las acciones de urbanización y edificación que se realicen en la entidad, quedan sujetas a cumplir las disposiciones de dicho Código, las presentes disposiciones reglamentarias, los programas y planes de desarrollo urbano y sus normas generales complementarias.

SECCIÓN II

DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 4°. El Consejo Municipal es un organismo de promoción, participación ciudadana, social, vecinal y de consulta, auxiliar en la gestión del desarrollo urbano y estará integrado por representantes de los sectores público, privado y social.

Artículo 5°. El Ayuntamiento establecerá su integración, la que en todo caso deberá ser plural; las reglas de suplencia y toma de decisiones, la designación de su presidente y las demás reglas para su adecuada organización y funcionamiento.

Artículo 6°. Cuando en el Consejo Municipal se planteen programas, planes o acciones que afecten a una región o a un municipio vecino en particular, se convocará para que participen en el mismo a un representante del ayuntamiento de que se trate.

Artículo 7°. El Consejo Municipal tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Recibir y canalizar ante las autoridades competentes, los comentarios, estudios, propuestas y demandas que en materia de desarrollo urbano le presenten personas o grupos de la comunidad;
- II. Promover vínculos institucionales, convenios de colaboración técnico-financieros e intercambio de información con gobiernos locales, sectores sociales, y organismos no gubernamentales y académicos;
- III. Proponer directrices y lineamientos que promuevan el mejoramiento de la planeación y el desarrollo urbano a nivel municipal y metropolitano;
- IV. Promover mediante instrumentos de ejecución específicos, la habilitación de proyectos municipales de desarrollo social-territorial y las acciones de concertación para la inversión social y privada, a través de la promoción y ejecución de proyectos estratégicos;
- V. Opinar y emitir recomendaciones sobre los proyectos de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de conformidad con el marco jurídico aplicable;

- VI. Opinar y emitir recomendaciones sobre los proyectos de infraestructura, equipamiento, servicios.
- VII. Analizar los problemas inherentes al desarrollo social, económico y territorial que deban ser valorados constantemente para contribuir a que la planeación urbana sea un mecanismo permanente del fomento al desarrollo integral del municipio;
- VIII. Opinar y emitir recomendaciones sobre las políticas y acciones de fomento, desarrollo y promoción económica.
- IX. Opinar y emitir recomendaciones sobre las políticas y acciones de fomento, desarrollo y promoción de la vivienda.
- X. Promover la implementación de un sistema de gerencia pública territorial.
- XI. Diseñar y promover la implementación jurídica de contratos de co-inversión (pública-privada), como un mecanismo de financiamiento para el desarrollo urbano y los servicios;
- XII. Opinar en la integración y en su caso, formular propuestas para la modificación de la normatividad en materia de desarrollo urbano y de los manuales de construcción municipales;
- XIII. Opinar sobre el presupuesto anual de egresos y el gasto de inversión en acciones, obras y servicios urbanos;
- XIV. Opinar respecto del programa de integración de reservas territoriales que elaboren en forma coordinada el ayuntamiento y el Ejecutivo Estatal;
- XV. Opinar sobre los programas y planes de vialidad y transporte público;
- XVI. Conferir a sus miembros, comisiones especiales en la esfera de sus atribuciones; y
- XVII. Las demás funciones que se le atribuyan el Código Urbano y el presente Reglamento.

Artículo 8°. El Municipio fomentará la creación y funcionamiento de las asociaciones de vecinos y otras formas de organización ciudadana y vecinal en los términos que dispone el Código Urbano.

Cuando se proyecten planes, programas o acciones urbanas que afecten a una o varias zonas o colonias, se convocará para que participen en el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano a los representantes de las asociaciones de vecinos involucradas, los que tendrán derecho a voz en la discusión de los asuntos que les afecten.

SECCIÓN III

DEL OBSERVATORIO MUNICIPAL DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

Artículo 9°. Se crea el Observatorio Municipal del Ordenamiento del Territorio como unidad administrativa de la Dirección General de Obras Públicas, la cual contará con autonomía técnica y

tendrá por objeto diseñar, integrar y operar una red de información con la participación plural de los sectores público, privado y social, para el estudio, investigación, organización y difusión de conocimientos sobre los fenómenos y problemas urbanos y ambientales del Municipio.

Artículo 10. La difusión de las tareas y resultados de los observatorios deberá hacerse de manera periódica y sistemática, mediante el diseño y aplicación de indicadores y mediante la utilización de sistemas de información geográfica. Dicha información municipal deberá considerar los siguientes temas y elementos:

- I. Los programas y planes de desarrollo urbano;
- II. Los dictámenes y cualquier otro documento sobre el desarrollo urbano que sea de interés público;
- III. Los avances en la aplicación de los programas y planes;
- IV. Los proyectos estratégicos y los avances de la inversión pública para el desarrollo urbano; y
- V. La evolución de los fenómenos y problemas urbanos de la entidad.

Artículo 11. Para apoyar el funcionamiento del observatorio las dependencias y entidades de la Administración Pública Municipal deberán:

- I. Producir información accesible sobre el proceso de desarrollo urbano en el municipio;
- II. Promover, desarrollar y difundir investigaciones, estudios, diagnósticos y propuestas en la materia;
- III. Mejorar la recolección, manejo, análisis y uso de la información en la formulación de políticas urbanas;
- IV. Estimular procesos de consulta de base amplia para ayudar a identificar e integrar las necesidades de información;
- V. Ayudar a desarrollar capacidades para la recolección, manejo y aplicaciones de información urbana, centrada en indicadores y mejores prácticas;
- VI. Proveer información y análisis a todos los interesados para lograr una participación más efectiva en la toma de decisiones urbanas;
- VII. Compartir información y conocimientos con todos los interesados en el desarrollo urbano; y
- VIII. Promover acciones que coadyuven al financiamiento de los estudios técnicos y de las investigaciones que se realicen.

Artículo 12. Se establecen las siguientes disposiciones relativas al Observatorio:

- I. Su titular será designado por el Consejo Municipal, a propuesta del Presidente Municipal;

II. El Consejo Municipal establecerá las reglas para la vinculación del Observatorio con instituciones de educación superior que cuenten con áreas de investigación o especialización en materias urbana, de medio ambiente.

III. Se garantizará su especialización técnica y su independencia para la integración y divulgación de información a su cargo; y

IV. El Consejo Municipal determinará su integración y funcionamiento.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LA PLANEACIÓN DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

SECCIÓN I

DEL SISTEMA MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

Artículo 13. La planeación del ordenamiento del territorio del Municipio de Juanacatlán, se sujetará al sistema municipal de planeación, el cual está conformado por los siguientes instrumentos:

I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

II. Planes parciales de desarrollo urbano; y

III. Proyectos definitivos de urbanización.

Artículo 14. El programa y los planes que integran el Sistema Municipal de Planeación del Desarrollo Urbano estarán a cargo del Ayuntamiento y serán congruentes entre sí y con los programas y planes que señala el artículo 78 del Código.

Artículo 15. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se ajustará a los alcances y contenidos de los programas municipales de desarrollo urbano a que se refiere el inciso b), de la fracción I, del artículo 78 del Código y contendrá adicionalmente los alcances establecidos para el ordenamiento ecológico municipal, de conformidad con el artículo 8, fracción II de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco.

Artículo 16. De conformidad con lo señalado por el artículo 95 del Código, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano integrará los objetivos y elementos de los planes de desarrollo urbano de los centros de población.

SECCIÓN II

DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 17. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tendrá por objeto establecer las políticas urbanas y ambientales en la totalidad del territorio del municipio, con base en las determinaciones

de los programas y planes vigentes del Sistema Estatal de Planeación, adecuado y ajustado a las necesidades locales y considerando lo establecido por los instrumentos ambientales aplicables en el territorio municipal y respetará el siguiente contenido:

I. Antecedentes;

- a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del Programa;
- b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con los programas y planes de nivel superior de los cuales se deriva;
- c) Evaluación del Programa anterior en caso de existir; y
- d) Objetivos, que se persiguen en la elaboración del Programa;

II. Diagnóstico del estado actual del municipio;

- a) Ubicación del municipio, dentro del Estado;
- b) Delimitación del área de aplicación, correspondiendo al territorio municipal;
- c) Medio económico social, aspectos relevantes del perfil económico, social y cultural, población regional servida, población municipal, distribución de la población por grupos de edad, población económicamente activa y nivel de satisfacción de necesidades básicas.
- d) Medio físico natural; determinación de las condicionantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología, climatología, paisaje natural, específicamente se considerarán los siguientes criterios:
 - 1. La naturaleza y características de cada ecosistema, dentro de la regionalización ambiental del estado;
 - 2. La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes;
 - 3. Los desequilibrios existentes en los ecosistemas, por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas, o de otras actividades humanas o fenómenos naturales;
 - 4. El equilibrio que debe existir entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales;
 - 5. El impacto ambiental de nuevos asentamientos humanos, obras o actividades agropecuarias, industriales, comerciales o de servicios;
 - 6. La capacidad de amortiguamiento de los ecosistemas; y
 - 7. La fragilidad ambiental de los ecosistemas.

e) Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura territorial y en base a las funciones de servicios de los centros de población, tenencia del suelo, uso actual del suelo, comunicación y transporte e infraestructura y el estudio de los procesos de metropolización en el municipio;

III. Bases y criterios de ordenamiento, que describan las expectativas de crecimiento esperado de la población;

a) Perspectivas de crecimiento demográfico, proyecciones de población esperadas a corto, mediano y largo plazo;

b) Demanda de suelo urbano, para cada uno de los horizontes de planeación;

c) Metas específicas del programa, estructuradas según los subsistemas de desarrollo urbano: planeación urbana, suelo urbano, equipamiento urbano, comunicación y transporte, infraestructura, protección ambiental y riesgos urbanos, imagen visual y patrimonio histórico y cultural;

d) Análisis del estado de la infraestructura y los servicios de cada una de las áreas de actuación que integran el territorio municipal, en las materias hidráulica, vial y ambiental;

a) Estrategia de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano;

a) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en el municipio;

b) Clasificación de áreas;

c) Utilización general del suelo (zonificación primaria);

d) Normas generales de control territorial y normas por vialidad;

e) Estructura urbana, conformada por: el sistema de unidades urbanas y el sistema vial;

f) Programa de acciones urbanas y estrategias de inversión, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;

g) Unidades de gestión ambiental en las zonas no urbanas que señale el Programa; y

h) Derechos y obligaciones derivados del Programa, indicando los plazos para que los afectados interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado; y

i) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

Artículo 18. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano será considerado en la regulación del aprovechamiento de los recursos naturales, de la localización de la actividad productiva secundaria y de los asentamientos humanos, conforme a las siguientes bases:

I. En cuanto al aprovechamiento de los recursos naturales, los ordenamientos ecológicos serán considerados en:

a). La realización de obras públicas y privadas que impliquen el aprovechamiento de recursos naturales; y

b). El otorgamiento de asignaciones, concesiones, autorizaciones o permisos para el uso, explotación y aprovechamiento de aguas concesionadas por la federación;

II. En cuanto a la localización de la actividad productiva secundaria y de los servicios, los ordenamientos ecológicos serán considerados en:

a) La realización de obras públicas o privadas susceptibles de influir en la localización de las actividades productivas;

b) El financiamiento a las actividades económicas para inducir su adecuada localización y, en su caso, su reubicación; y

c) Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios;

III. En lo que se refiere a los asentamientos humanos, los ordenamientos ecológicos serán considerados en:

a) La fundación de nuevos centros de población;

b) La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo urbano; y

c) La ordenación urbana del territorio, y los programas de los gobiernos federal, estatal y municipales para infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.

SECCIÓN III

DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 19. Los planes parciales de desarrollo urbano son instrumentos de planeación que tienen por objeto establecer las regulaciones urbanas y ambientales particulares para cada uno de los distritos urbanos y rurales en que se divide el territorio municipal, guardando congruencia con las disposiciones aplicables para cada uno de dichos distritos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano. Los planes parciales de desarrollo urbano derivarán del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 20. Los planes parciales de desarrollo urbano podrán formularse y aprobarse conforme a alguna de las siguientes modalidades, atendiendo a su alcance:

I. Planes parciales distritales, cuyas regulaciones se referirán a la totalidad de alguno de los distritos señalados por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano;

II. Planes parciales para zonas específicas, cuyas regulaciones se referirán a una zona específica del territorio municipal, cuyas características hagan necesario que se regule de manera integral.

III. Planes parciales integrales, que serán aquellos cuyas regulaciones incluyan los lineamientos y regulaciones relativas a los proyectos definitivos de urbanización, mismos que serán aplicables en las Áreas con Potencial de Desarrollo (PD) señaladas en los planes de desarrollo urbano.

Artículo 21. Los planes parciales de desarrollo urbano deberán contener:

I. Antecedentes;

a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del Plan;

b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual forma parte;

c) Evaluación del Plan anterior en caso de existir;

d) Objetivos que se persiguen en la elaboración del Plan;

II. Diagnóstico, del estado actual de la unidad territorial;

a) Ubicación de la unidad territorial dentro del centro de población;

b) Delimitación del área de aplicación, correspondiendo a la unidad territorial;

c) Medio físico natural; determinación de las condicionantes relevantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación (arbolado) y aspectos ambientales;

d) Medio físico transformado, aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura urbana, tenencia del suelo, zonas de valor patrimonial, histórico y fisonómico, uso actual del suelo, configuración urbana e imagen visual, vialidad y transporte e infraestructura;

e) Síntesis del estado actual, información más relevante que describan la problemática actual y las condicionantes y aptitudes del territorio.

III. Estrategia de Desarrollo Urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano;

a) Estrategia general, y políticas generales a aplicar en la unidad territorial;

b) Clasificación de áreas;

- c) Utilización del suelo estableciendo los tipos de zonas secundarias para la unidad territorial;
- d) Las normas generales de control territorial y normas por vialidad;
- e) Estructura urbana, conformada por el sistema de unidades urbanas y el sistema vial;
- f) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;
- g) Identificación del déficit o demanda potencial de la infraestructura hidráulica, vial y ambiental para cada área de actuación dentro del ámbito territorial de validez del plan de que se trate, señalando al efecto las ligas con las acciones propuestas y su correspondiente estimación de costos;
- h) Plazo estimado de incorporación de cada área de actuación al desarrollo, ya sea corto plazo (dos años); mediano plazo (cinco años) o largo plazo (diez años), contados a partir de la entrada en vigor del instrumento de planeación;
- i) Derechos y obligaciones derivados del plan, indicando los plazos para que los afectados interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado; y
- j) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

SECCIÓN IV

DE LOS PROYECTOS DEFINITIVOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 22. Los proyectos definitivos de urbanización son instrumentos de planeación para el diseño, programación y ejecución de proyectos urbanos específicos de interés público o privado.

Artículo 23. Los proyectos definitivos de urbanización podrán ser formulados y ejecutados por el Municipio, o cualquier particular interesado, atendiendo al origen de los recursos con que se pretenda financiar; en cualquier caso, previo a su ejecución, los proyectos definitivos de urbanización deberán contar con el visto bueno de la Dirección General de Obras Públicas, una vez aprobados se publicarán en la Gaceta Municipal. En el caso de que un proyecto definitivo de urbanización requiera para su ejecución la modificación de los usos del suelo o las intensidades de construcción, éste deberá aprobarse en definitiva por el Ayuntamiento.

La ejecución de proyectos definitivos de urbanización no exime de la obligación de tramitar y obtener las constancias, permisos y autorizaciones que correspondan conforme al Código y el presente Reglamento.

Artículo 24. Los proyectos definitivos de urbanización deberán contener:

- I. Estudio técnico urbanístico que analice el proyecto que pretenda llevarse a cabo, así como la justificación de su congruencia con las disposiciones de los planes y programas vigentes en la zona de que se trate;
- II. Plano de la localización del predio o predios en los que se pretenda llevar a cabo;
- III. Descripción de la extensión del o los predios en referencia;
- IV. Fotografías que muestren la situación actual del predio o predios;
- V. Descripción de los vínculos con las vías públicas existentes, la infraestructura para la movilidad que este en proyecto incluyendo la sección de las mismas, así como con las redes maestras de infraestructura y servicios públicos;
- VI. Plano con el diseño urbano del proyecto urbano específico de que se trate: considerando áreas libres, áreas construidas, distribución de usos y destinos específicos del suelo, la tabla de distribución de áreas;
- VII. Ubicación y cuantificación específica de las áreas de cesión para destinos que estén obligados a considerar en los términos del Código;
- VIII. En su caso, los anteproyectos de ingeniería urbana de agua potable, drenaje sanitario, sistema para el manejo integral de aguas pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, nomenclatura y señalamiento vial;
- IX. Carta responsiva y aval del director o directores responsables de obra que otorgarán su responsiva respecto del proyecto de que se trate; y
- X. Estudios justificativos cuando se trate de zonas de riesgo.

SECCIÓN V

DEL PROCEDIMIENTO Y LINEAMIENTOS PARA LA ELABORACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 25. Para la elaboración de los programas y planes que establece el presente Reglamento, se seguirán los procedimientos que señala el Código para cada tipo de plan o programa de que se trate.

Artículo 26. Por lo que se refiere a la participación ciudadana en el proceso de elaboración de los programas y planes, se observarán las siguientes determinaciones:

- I. El Municipio a través de sus áreas técnicas competentes organizará talleres de participación ciudadana para cada una de las etapas de elaboración de proyecto, considerando como tales las fases de diagnóstico, estrategia y normatividad e instrumentos;

II. Los talleres se organizarán por distrito, zona operativa, área de actuación o colonia y se convocará a participar a representantes de los sectores público, privado y social que habiten o lleven a cabo sus actividades cotidianas en las mismas;

III. En cada taller se hará una presentación del tema principal a cargo del Municipio y se convocará a los participantes a aportar información, propuestas y soluciones específicas al tema de que se trate;

IV. El proceso de elaboración de los proyectos de los planes o programas no podrá ser mayor de seis meses ni menor de tres meses, dentro de dicho plazo se llevarán a cabo los talleres a que se refiere este artículo; y

V. El Municipio recabará de cada taller la información, propuestas y planteamientos presentados, los sistematizará e incorporará en cada uno de los componentes del proyecto de plan o programa de que se trate, a fin de garantizar que los proyectos formulados respondan a las necesidades y propuestas de los habitantes y representantes de los sectores de cada región o sector de que se trate.

VI. Las disposiciones de este artículo no serán aplicables a los proyectos definitivos de urbanización.

SECCIÓN VI

DE LA MODIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 27. La modificación de los programas y planes de desarrollo urbano podrá realizarse por la autoridad encargada de su formulación, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

I. La variación sustancial de las condiciones y circunstancias que le dieron origen;

II. Cambios en los aspectos financiero, social y político que los vuelva irrealizables u onerosos para la comunidad;

III. Surjan alternativas por condiciones que no existían en el momento de ser aprobados o por nuevas técnicas que permitan la realización más satisfactoria de sus objetivos;

IV. Sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución; o

V. Los propietarios de inmuebles o sus causahabientes, soliciten la modificación parcial de las disposiciones del programa o plan aplicables a los mismos.

VI. No se consideran modificaciones de los programas y planes de desarrollo urbano la autorización específica del coeficiente de utilización máximo optativo del suelo.

Artículo 28. La modificación de los programas y planes de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes disposiciones, con excepción de lo señalado en el artículo siguiente.

I. La propuesta de modificación será sometida a una evaluación de impacto urbano ambiental en los términos de este Reglamento;

II. Si la resolución en materia de impacto urbano ambiental se emite en sentido negativo a la propuesta de modificación se tendrá por concluido el procedimiento y el plan o programa permanecerá sin modificación alguna;

III. Si la resolución en materia de impacto urbano ambiental es favorable, se seguirá el mismo procedimiento establecido para la formulación del plan o programa de que se trate, en los términos del Código y este Reglamento.

Artículo 29. Las modificaciones a los programas o planes de desarrollo urbano para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares, para destinarlos al comercio o servicios de bajo impacto urbano, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará la solicitud a la Dirección General de Obras Públicas;

II. La solicitud deberá referirse a cambios de uso del suelo para instalar comercios, servicios, administración y oficinas de bajo impacto urbano, en superficies de hasta cien metros cuadrados de construcción. Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos mercantiles y de servicios, que no obstruyan la vía pública, no provoquen congestionamientos viales, no arrojen al drenaje sustancias tóxicas 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;

III. El Dirección General de Obras Públicas a través de la Dirección de Planeación y Ordenamiento Territorial analizará la solicitud, y emitirá dictamen fundado y motivado, ya sea rechazando o aprobando la solicitud pretendida, en un plazo no mayor de 20 días hábiles, y lo turnará al Ayuntamiento para su resolución definitiva; y

IV. El Ayuntamiento emitirá la resolución correspondiente, la cual se notificará al interesado;

V. Tratándose de resoluciones favorables, se publicarán en la Gaceta Municipal y se enviarán al Registro de Desarrollo Urbano para su inscripción.

CAPÍTULO TERCERO

DE LA CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

SECCIÓN I

DE LA CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DEL TERRITORIO

Artículo 30. Para la definición de políticas territoriales, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano establecerá la clasificación funcional del territorio, que será tomada en cuenta para la

delimitación y precisión de la clasificación del suelo, dicha clasificación se sujetará a las siguientes unidades territoriales funcionales:

- I. Regiones municipales;
- II. Distritos territoriales urbanos y rurales;
- III. Zonas operativas;
- IV. Áreas de actuación; y
- V. Colonias.

SECCIÓN II

DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 31. El suelo municipal se clasificará en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano en:

- I. Suelo urbano: constituyen el suelo urbano las zonas a las que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el citado Programa para el suelo no urbanizable;
- II. Suelo urbanizable: constituyen el suelo urbanizable las zonas a las que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano clasifique como tales, por contar con las características urbanas y ambientales adecuadas para su urbanización futura, y que están comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa para el suelo no urbanizable;
- III. Suelo no urbanizable: comprende las áreas y superficies que por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad deben permanecer sin urbanizarse; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento del territorio; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Así mismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y turística y los poblados rurales.

Los límites de los distintos tipos de suelo a que se refiere este artículo serán coincidentes con los límites funcionales a que se refiere el artículo anterior, atendiendo a las características urbanas y ambientales del territorio municipal.

SECCIÓN III

DE LAS ÁREAS DE ACTUACIÓN

Artículo 32. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano establecerá para el suelo urbano y urbanizable, así como para el suelo no urbanizable las siguientes áreas de actuación, en las que aplicarán las políticas que se indican en cada caso:

I. Áreas de actuación en el suelo urbano o urbanizable:

a) Áreas con Potencial de Desarrollo (PD): las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios. En estas áreas de actuación podrán aplicar de acuerdo a lo establecido en las normas generales de control territorial de los planes parciales de desarrollo urbano un coeficiente de utilización máximo optativo.

b) Áreas con Potencial de Mejoramiento (PM): zonas habitacionales de población de bajos ingresos, 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 Reciclamiento (PR): 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.

d) Áreas de Protección Patrimonial (PP): las que tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos o que forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores, en congruencia con la legislación aplicable al caso; y

e) Áreas de Integración Metropolitana (IM): las ubicadas en las zonas colindantes del Municipio con los municipios vecinos. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre ambas zonas.

f) Áreas de Gestión Urbana Integral (AGUI): Son aquellas áreas que se identifican y determinan en el correspondiente plan parcial de desarrollo urbano, que por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano, se hace necesaria su atención, promoción y mecanismo de concertación para gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante la constitución de una asociación, organismo o entidad, en cuya integración podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. El objetivo de la determinación de la área de gestión urbana integral es la consolidación de la Reserva Urbana de Mediano o Largo Plazo (RU-MP y RULP) de conformidad con la acción

urbanística que para tal efecto se formule de manera concertada entre los sectores público, social y privado involucrados.

g) Áreas de Recuperación Urbana Ambiental (RA): Son los polígonos con áreas verdes, cuya biodiversidad no sea suficiente para obtener declaratoria de alguna de las categorías de área natural protegida previstas por la legislación ambiental vigente y que se encuentren amenazados por el crecimiento de la ciudad que impliquen la pérdida o afectación de recursos naturales o generen grave desequilibrio ecológico, a fin de que se realicen acciones necesarias para su mitigación, recuperación y restablecimiento en las condiciones que mantengan su biodiversidad y propicien la continuidad de los procesos naturales que ahí se desarrollaban.

Se podrán considerar polígonos de recuperación urbana ambiental aquellas zonas que circunden a las áreas naturales protegidas, cualquiera que sea su clasificación o categoría, así como las áreas silvestres o de conservación. Lo anterior a manera de amortiguamiento y como medida de sustentabilidad ambiental y de seguridad contra el impacto ambiental que reciban del exterior, así como que asegure su conservación, protección, restauración y recuperación de las condiciones de su biodiversidad.

h) Áreas de Desarrollo Controlado (DC): Son los perímetros determinados mediante declaratoria aprobada por el Ayuntamiento en la que se hace necesaria la implementación de normas para regular aquellas zonas donde la regeneración, renovación, la conservación y mejoramiento es de la mayor importancia en la planeación del desarrollo urbano y la prestación de los servicios públicos de Zapopan. Los polígonos de desarrollo controlado estarán sujetos al respectivo convenio que para tal efecto se celebre entre el municipio y la asociación de vecinos legalmente constituida. La aplicación de las disposiciones que se derivan de la normatividad del polígono de desarrollo controlado, serán de observancia general de todas las dependencias de la administración pública municipal. En el entendido de que las razones de beneficio social que motivan la determinación de este polígono son principalmente establecer el mejoramiento y el marco normativo del polígono, mediante la realización de acciones concertadas entre el gobierno municipal y la organización vecinal.

II. Áreas de actuación en el suelo no urbanizable:

a) Áreas de Rescate (R): Aquellas cuyas condiciones naturales han sido alteradas por la presencia de usos inconvenientes o por el manejo indebido de recursos naturales y que requieren de acciones para restablecer en lo posible su situación original. Las obras que se realicen en dichas áreas se condicionarán a que se lleven a cabo acciones para restablecer el equilibrio ecológico. Los programas establecerán los coeficientes máximos de ocupación y utilización del suelo para las mismas;

b) Áreas de Preservación (P): las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellos actividades que sean compatibles con la función de preservación. Sólo podrán realizarse en estas áreas, obras para

instrumentar la preservación, compatibles con los objetivos señalados a las mismas, previo dictamen de la Dirección General de Obras Públicas; y

c) Áreas de producción rural y agroindustrial (PRA): las destinadas a la producción agropecuaria, piscícola, turística forestal y agroindustrial.

SECCIÓN IV

DE LA ZONIFICACIÓN EN LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 33. La zonificación secundaria, consistente en la clasificación del territorio Municipal con usos del suelo y coeficientes de ocupación y utilización del suelo, que se expresarán en zonas secundarias superficies mínimas, restricciones e índice de edificación, se establecerán en los planes parciales de desarrollo urbano y deberán ser congruentes con las clasificaciones funcionales y del suelo del territorio, así como con las áreas de actuación que determine el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 34. Los usos del suelo que podrán establecer los planes parciales de desarrollo urbano de conformidad con el artículo anterior, son los siguientes:

I. En suelo urbano o urbanizable, en todas las áreas de actuación:

- a) Aprovechamiento de Recursos Naturales;
- b) Alojamiento Temporal;
- c) Habitacional;
- d) Comercial y de Servicios;
- e) Industrial;
- f) Equipamientos;
- g) Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos;
- h) Zonas Especiales de Infraestructura.

II. En suelo no urbanizable:

a) Para las áreas de rescate ecológico:

- 1. Habitacional rural;
- 2. Servicios;
- 3. Turístico;

4. Recreación;
5. Forestal;
6. Equipamiento rural; e
7. Infraestructura.

b) Para las áreas de preservación ecológica:

1. Piscícola;
2. Forestal, y
3. Equipamiento rural e infraestructura siempre y cuando no se vulnere o altere la vocación del suelo y su topografía.

c) Para las áreas de producción rural y agroindustrial:

1. Agrícola;
2. Pecuario;
3. Piscícola;
4. Turístico;
5. Forestal;
6. Actividades extractivas;
7. Agroindustrial; y
8. Equipamiento rural e infraestructura.

Artículo 35. Las zonas secundarias, tipo de usos y destinos del suelo que podrán establecer los planes parciales de desarrollo urbano para las distintas áreas de actuación, son las siguientes:

I. En suelo urbano o urbanizable:

Aprovechamiento de Recursos Naturales:

ANP Área Natural Protegida

P Piscícola

AS Actividades Silvestres

F Forestal

AE-N Actividades Extractivas No Metálicas

AE Actividades Extractivas Metálicas

AG Agropecuario

GH Granjas y Huertos

Alojamiento Temporal:

TE Turístico Ecológico

TC Turístico Campestre

Habitacional:

HJ Habitacional Jardín

H1-U Habitacional Unifamiliar densidad mínima

H1-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad mínima

H1-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad mínima

H2-U Habitacional Unifamiliar densidad baja

H2-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad baja

H2-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad baja

H3-U Habitacional Unifamiliar densidad media

H3-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad media

H3-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad media

H4-U Habitacional Unifamiliar densidad alta

H4-H Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta

H4-V Habitacional Plurifamiliar Vertical densidad alta

Mixtos – Habitacional, Comercial, Servicios y Equipamientos:

MB-1 Mixto Barrial intensidad mínima

MB-2 Mixto Barrial intensidad baja

MB-3 Mixto Barrial intensidad media

MB-4 Mixto Barrial intensidad alta

MD-1 Mixto Distrital intensidad mínima

MD-2 Mixto Distrital intensidad baja

MD-3 Mixto Distrital intensidad media

MD-4 Mixto Distrital intensidad alta

MC-1 Mixto Central intensidad mínima

MC-2 Mixto Central intensidad baja

MC-3 Mixto Central intensidad media

MC-4 Mixto Central intensidad alta

Comercio y Servicios:

CS-V1 Comercio y Servicios Vecinales intensidad mínima

CS-V2 Comercio y Servicios Vecinales intensidad baja

CS-V3 Comercio y Servicios Vecinales intensidad media

CS-V4 Comercio y Servicios Vecinales intensidad alta

CS-B1 Comercio y Servicios Barriales intensidad mínima

CS-B2 Comercio y Servicios Barriales intensidad baja

CS-B3 Comercio y Servicios Barriales intensidad media

CS-B4 Comercio y Servicios Barriales intensidad alta

CS-D1 Comercio y Servicios Distritales intensidad mínima

CS-D2 Comercio y Servicios Distritales intensidad baja

CS-D3 Comercio y Servicios Distritales intensidad media

CS-D4 Comercio y Servicios Distritales intensidad alta

CS-C1 Comercio y Servicios Centrales intensidad mínima

CS-C2 Comercio y Servicios Centrales intensidad baja

CS-C3 Comercio y Servicios Centrales intensidad media

CS-C4 Comercio y Servicios Centrales intensidad alta

CS-R Comercio y Servicios Regionales

Industrial:

SI Servicios a la Industria y el Comercio

MFD Manufacturas Domiciliarias

MFM Manufacturas Menores

IJ Industria Jardín

I1 Industria Ligera y de Riesgo Bajo

I2 Industria Mediana y de Riesgo Medio

I3 Industria Pesada y de Riesgo Alta

Equipamientos:

EI-V Equipamiento Institucional Vecinal

EI-B Equipamiento Institucional Barrial

EI-D Equipamiento Institucional Distrital

EI-C Equipamiento Institucional Central

EI-R Equipamiento Institucional Regional

Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos:

EV-V Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales

EV-B Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Barriales

EV-D Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Distritales

EV-C Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Centrales

EV-R Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Regionales

Zonas Especiales:

ANP-Hx Zona Habitacional en Área Natural Protegida

AS-Hx Zona Habitacional en Actividades Silvestres

Hx-EV Zona Habitacional en Espacio Verde, Abierto y Recreativo

Hx-CS Zona Comercial y de Servicios en Zona Habitacional

Hx-I1 Zona de Industria Ligera en Zona Habitacional

Hx-SI Zona de Servicios a la Industria en Zona Habitacional

Instalaciones Especiales e Infraestructura:

IN-U Instalaciones de Infraestructura Urbana

IN-R Instalaciones de Infraestructura Regional

IE-U Instalaciones Especiales Urbanas

IE-R Instalaciones Especiales Regionales

SU Subcentro urbano

CB Centro de barrio

EIp Equipamiento privado

EVp Espacios abiertos privados

AVU Área verde privada

ZR Zonas de riesgo

II. En suelo no urbanizable:

HR Habitacional rural

ER Equipamiento rural

RE Rescate ecológico

PE Preservación ecológica

PRA Producción rural y agroindustrial

ZR Zonas de riesgo

Artículo 36. Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán para cada zona homogénea o corredor urbano las siguientes disposiciones:

I. La altura máxima de las edificaciones expresada como resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo señalada en la matriz de zonificación;

II. El área libre de construcción mínima que deberá respetarse en cada lote de terreno por razones de infiltración al subsuelo, diseño urbano o imagen urbana, que se expresará en una fracción relativa a la superficie total del lote;

III. Las superficies mínimas o máximas y los frentes mínimos de cada lote en la zona de que se trate;

IV. Para el caso de usos habitacionales en predios con superficie mayor de 10 mil metros cuadrados, la densidad máxima permitida, será calculada dividiendo la superficie útil resultante de descontar las vialidades públicas y privadas, las áreas de restricción por infraestructura o cuerpos de agua y las áreas de cesión para destinos a que haya lugar, según proyecto, entre el Índice de Edificación (IDE) determinado en la matriz de zonificación, en caso de que el número resultante tenga fracción, a partir del 0.5 se cerrará a la unidad superior.

V. En predios menores de 10 mil metros cuadrados ubicados en el área urbana consolidada, el cálculo del número de viviendas o unidades privativas será el resultado de dividir la superficie de construcción resultante del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) entre el índice de edificación (IDE) determinado en la matriz de zonificación, en caso de que el número resultante tenga fracción, a partir del 0.5 se cerrará a la unidad superior.

VI. En su caso, el coeficiente de utilización máximo optativo; y

VII. Las restricciones de construcción frontales, laterales o posteriores que deberán respetarse en los lotes, las cuales podrán contabilizarse como parte del área libre de construcción.

Artículo 37. Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán la tabla de compatibilidad de usos del suelo permitidos, condicionados y prohibidos conforme a la clasificación de zonas secundarias tipo a que se refieren los artículos precedentes.

Artículo 38. Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán las áreas de actuación referidas en el artículo 32 del presente Reglamento, así como las normas generales de control territorial y normas por vialidad aplicables.

SECCIÓN V

DE LAS REGULACIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN

Artículo 39. Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán la matriz de compatibilidad de usos del suelo para determinar los usos permitidos, prohibidos y condicionados en cada una de las zonas secundarias, sujetándose a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 40. El diseño y desarrollo de proyectos específicos se sujetará a las siguientes determinaciones en materia de coeficientes de ocupación y utilización del suelo:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), es el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo;

II. El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es 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, las cuales podrán destinarse únicamente a espacios no habitables o bien para estacionamiento;

III. La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio;

IV. En predios ubicados en áreas de actuación con potencial de desarrollo y normas por vialidad señaladas en los planes parciales de desarrollo urbano podrá aplicarse un coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (CUSMAX) de conformidad a lo dispuesto para tal efecto por las normas generales de control territorial.

V. En la matriz de la zonificación el número de niveles permitidos es la resultante de la relación entre el coeficiente de ocupación COS y el coeficiente de utilización CUS en relación con la superficie del terreno, con excepción de lo dispuesto para las áreas de actuación con potencial de desarrollo y de protección al patrimonio urbano y edificado;

VI. La construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y podrá destinarse únicamente a espacios no habitables o bien para estacionamiento, salvo que se trate de predios con pendiente natural y se sujeten a las disposiciones que para tal efecto determine la Dirección General de Obras Públicas; y

VII. En predios menores a 200 metros cuadrados de superficie, en donde el área libre de construcción establecida en la zonificación sea del 40% o mayor, se podrá optar por un área libre de hasta un 30%, siempre y cuando no se rebase la superficie máxima de construcción permitida.

Artículo 41. El diseño y desarrollo de proyectos específicos se sujetará a las siguientes disposiciones en materia de área libre de construcción:

I. El área libre de construcción determinada al aplicar el COS conforme a las normas de cada zona, podrá pavimentarse en un 40% con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada;

II. Cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de sustancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente:

a) El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo el predio.

Debiendo implementarse un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales que deberá integrarse como parte de las instalaciones hidro sanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite de la licencia de edificación; y

b) El área libre de construcción deberá ser sustituida por una azotea verde cuya vegetación asegure la absorción de bióxido de carbono (CO₂) y liberación de oxígeno (O₂) equivalente al que se tendría de haber respetado el área verde requerida por las normas de control de la zona.

III. Todos los proyectos sujetos al estudio de impacto urbano ambiental deberán contar con un sistema de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y/o residuales. La autoridad correspondiente revisará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la licencia de habitabilidad correspondiente.

Artículo 42. El diseño y desarrollo de proyectos específicos se sujetará a las siguientes determinaciones en materia de alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio:

I. La altura total de la edificación será de acuerdo a lo establecido en la matriz de zonificación como resultante de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, o bien de acuerdo a la aplicación de los coeficientes de utilización del suelo máximo optativo y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta.

II. Para el caso de techos inclinados, la altura de éstos forma parte de la altura total de la edificación;

III. En el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta; y,

IV. Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 20% de su altura. Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea igual y hasta dos niveles menos.

Artículo 43. La Dirección General de Obras Públicas podrá dictaminar la homologación de cualquier uso o destino del suelo no especificado en los programas o planes de desarrollo urbano, a los usos y destinos señalados por estos mismos, sujetándose al procedimiento siguiente:

I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante la Dirección General de Obras Públicas, acompañada del dictamen de trazos, usos y destinos correspondiente, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos;

II. La Dirección General de Obras Públicas formulará un dictamen fundado y motivado, en el que identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado y realice un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y

III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior la Dirección General de Obras Públicas resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada en el término de siete días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

Artículo 44. Los predios sujetos a una acción urbanística que hayan cumplido con el Proyecto Definitivo de Urbanización de conformidad a los artículos 251 y 262 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, podrán relocalizar los usos y destinos del suelo, modificar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, y aplicar la lotificación de los predios involucrados, manteniendo en la totalidad del conjunto un equilibrio igual o menor a la intensidad de construcción total autorizada para el predio que cuente con licencia de urbanización. El procedimiento de aplicación será el siguiente:

I. Previa solicitud a la Dirección General de Obras Públicas, la cual deberá ser realizada por el propietario del inmueble, misma que deberá ser acompañada del estudio justificativo suscrito por un director responsable de obra que contenga:

a) Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;

b) Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de intensidades de construcción dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la re lotificación;

c) La memoria descriptiva de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el proyecto.

II. La Dirección General de Obras Públicas resolverá sobre la procedencia de la constitución del proyecto en un plazo no mayor de 30 días naturales a partir de que reciba la solicitud debidamente integrada. Cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia.

III. La resolución por la que se apruebe la constitución del proyecto determinará los nuevos lineamientos en términos de coeficientes de ocupación y utilización del suelo, área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto de urbanización y, en su caso, la nueva configuración de los predios de la nueva lotificación

Artículo 45. El ejercicio de los derechos adquiridos en materia de desarrollo urbano se sujetará a las siguientes prescripciones:

I. Los usos del suelo que se establezcan en los programas o en los actos administrativos que se dicten en aplicación del Código, este Reglamento y los programas o planes, respetarán los derechos adquiridos por los propietarios o poseedores de predios, o sus causahabientes, que de manera continua y legítima hayan aprovechado esos usos, en su totalidad o en unidades identificables.

II. Los derechos adquiridos prescribirán al término de un año en que se deje de ejercer el uso de que se trate. En el caso de prescripción de derechos adquiridos, será aplicable la zonificación que determine el programa o plan en vigor en donde se ubique el inmueble o unidad identificable de que se trate.

III. La documentación para reconocer los derechos adquiridos, respecto de los usos del suelo, deberá ser original o copia certificada de la misma, que pruebe fehacientemente su uso y aprovechamiento legítimo y continuo, y se presentarán a la consideración de la Dirección General de Obras Públicas, el que formulará un dictamen técnico en un plazo no mayor a 15 días naturales; si transcurriera dicho plazo sin que se hubiere emitido resolución, se entenderá esta en sentido negativo.

IV. Si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse, el propietario o poseedor, de conformidad con sus derechos adquiridos, la podrá volver a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el mismo uso; y

V. Los propietarios o poseedores, conservarán dichos derechos adquiridos, pero no podrán transmitirlos, realizar obras de ampliación, aumento de volumen o modificación de los fines, salvo que se sujeten a los programas.

SECCIÓN VI

DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN MÁXIMO OPTATIVO

Artículo 46. Los planes parciales de desarrollo urbano podrán establecer en las áreas de actuación con potencial de desarrollo (PD) y corredores urbanos con norma por vialidad en suelo urbanizable, el coeficiente de utilización máximo optativo, consistente en:

I. Un coeficiente de utilización del suelo (CUS) equivalente a una vez el área del terreno (1VAT) de que se trate; para que los propietarios o interesados puedan llevar a cabo la intensidad de construcción ya expresada, bastará que gestionen y obtengan los permisos y autorizaciones que señala el Código y el presente Reglamento; y

II. Un coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSMAX) mismo que los propietarios o interesados podrán utilizar siempre que cumplan con el procedimiento que se señala en el artículo siguiente.

Artículo 47. La aplicación del coeficiente de utilización máximo se sujetará a las siguientes disposiciones y las normas generales de control del territorio que forman parte de los planes de desarrollo urbano:

I. Los planes parciales de desarrollo urbano establecerán las áreas con potencial de desarrollo o corredores urbanos con norma por vialidad en lo que se podrá aplicar el coeficiente de utilización máximo, mismo que se expresará en la intensidad de construcción máxima permitida en número de veces el área del predio (XVAT);

II. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) optativo adicional que podrán establecer los planes parciales de desarrollo urbano quedará determinado en función de la capacidad de la infraestructura y servicios existentes en las distintas zonas secundarias y corredores urbanos, de acuerdo a lo que señala el plan de que se trate;

III. La aplicación del coeficiente de utilización máximo aplicará para la intensidad de construcción sobre el nivel de banqueta;

IV. La aplicación del coeficiente de utilización máximo del suelo estará condicionado al pago de los derechos correspondientes conforme a la Ley de Ingresos Municipal;

V. Cuando el proyecto de que se trate deba sujetarse a la evaluación de impacto urbano ambiental, ya sea previo a la aplicación de la presente norma o por virtud de ella, el dictamen que emita la Dirección General de Obras Públicas estará condicionado a la obtención de la resolución favorable respectiva como condición previa al pago de los derechos correspondientes; y

VI. Los usos del suelo serán los permitidos conforme al plan parcial de desarrollo urbano en la zona secundaria de que se trate, dicho uso no será motivo de modificación por la aplicación del procedimiento a que se refiere este artículo, en caso de que el interesado pretenda un cambio de uso deberá contar con la resolución favorable correspondiente, previo a solicitar la aplicación de la presente norma.

Artículo 48. La aplicación del coeficiente de utilización máximo se sujetará al procedimiento siguiente:

I. El interesado presentará a la Dirección General de Obras Públicas la solicitud de aplicación del coeficiente de utilización máximo, señalando el volumen de construcción total pretendido, el que en ningún caso podrá rebasar la intensidad de construcción total permitida por la aplicación del coeficiente de utilización máximo;

II. La Dirección General de Obras Públicas emitirá un dictamen sobre la solicitud en un plazo de quince días hábiles contados a partir de su recepción, una vez que haya verificado la correcta aplicación del coeficiente de utilización del suelo; cuando el dictamen sea favorable anexará al dictamen el formato de pago para la Tesorería Municipal, señalando el importe correspondiente de acuerdo a la tarifa señalada por la Ley de Ingresos Municipal; y

III. Una vez que el interesado pague los derechos correspondientes, exhibirá ante la Dirección General de Obras Públicas el dictamen correspondiente junto con el comprobante del pago respectivo, recibido lo cual, la Dirección General de Obras Públicas emitirá el dictamen de trazos, usos y destinos correspondiente.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

SECCIÓN I

DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 49. El espacio que integra la vía pública está limitado por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma; las vías públicas son inalienables, inembargables e imprescriptibles.

Artículo 50. La determinación oficial de la vía pública, alineamientos a la misma, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, se hará en los planos correspondientes, los cuales se integrarán como anexo de los programas y planes de desarrollo urbano y seguirán su mismo procedimiento de aprobación.

Artículo 51. La modificación de los planos de alineamiento, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, podrá ser solicitada por particulares o que acrediten su interés jurídico, o por el Municipio. Para la modificación de los citados planos deberá contarse con el dictamen técnico favorable emitido por la Dirección General de Obras Públicas, en el que se justifique la procedencia de la modificación de que se trate y se acredite la no afectación de proyectos futuros de vialidades, infraestructura o servicios.

Cuando la solicitud se refiera a modificaciones en suelo no urbanizable, en lugar del dictamen a que se refiere el párrafo anterior, el interesado deberá gestionar y obtener una resolución favorable en materia de impacto urbano ambiental, como requisito previo a su Dictaminación

Artículo 52. Quienes soliciten la inscripción de vía pública o la determinación de derechos de vía, tendrán la obligación cuando se considere procedente la solicitud, de donar las superficies de terreno, ejecutar las obras y/o aportar los recursos que determine la Dirección General de Obras Públicas en el dictamen correspondiente.

Artículo 53. No se autorizarán modificaciones a planos de alineamiento, números oficiales, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, cuando dicha modificación contravenga los objetivos, estrategias o disposiciones de los programas.

Artículo 54. Son normas básicas para las vías públicas, además de los lineamientos señaladas en los artículos precedentes, las siguientes:

- I. En los programas y planes de desarrollo urbano se definirán, de conformidad con lo establecido en este capítulo, las vías públicas, sus correspondientes derechos de vía, prohibiciones y restricciones de construcción;
- II. Deberán respetarse las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;
- III. Las autoridades estatales en materia de vialidad y transporte determinarán los sistemas y normas específicas de operación de las vías públicas a que se refiere este capítulo;

IV. Las vías subcolectoras, así como las vías de jerarquía superior no podrán ser cerradas, ni estar sujetas a régimen de propiedad en condominio y deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;

V. Tratándose de fraccionamientos habitacionales, todos los lotes o viviendas deberán estar como máximo a 300.00 metros de distancia de una vía subcolectora, colectora o principal, siguiendo el lindero de la vía pública. Todo fraccionamiento de 300 o más viviendas deberá contar con una vialidad subcolectora que garantice su conectividad y continuidad con la red vial;

VI. Cuando se contemplen carriles exclusivos, deberá considerarse el espacio necesario para su establecimiento, sin afectar el flujo de la vialidad en la que se inserte, de conformidad con el dictamen que al efecto emita el Consejo Estatal del Transporte;

VII. Deberán contemplar la solución integral del manejo de aguas pluviales en su trayecto;

VIII. Deberán cumplir con las características que establezca la normatividad en materia de pavimentos;

IX. Las señales de tránsito, lámparas, casetas, puentes peatonales y cualquier otro mobiliario de las vías públicas serán dispuestas de manera que no estorben a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas, y que contribuyan a la imagen urbana de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; y

X. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos, teléfonos, alumbrado, semáforos y energía eléctrica, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones excepto los cruces.

Artículo 55. Cuando por razones de topografía o hidrología no sea posible diseñar la red vial conforme a las disposiciones de este capítulo, el interesado podrá presentar un diseño especial el cual será sometido al dictamen de la Dirección General de Obras Públicas en coordinación con las autoridades estatales competentes en materia de vialidad.

Artículo 56. Los propietarios de los predios adyacentes a derechos de vía, así como quienes pretendan desarrollarlos tomarán las medidas necesarias para preservarlos libres de invasiones, conexiones no previstas o acordadas, evitarán que los predios den frente a la vía y solo podrán hacer las conexiones planeadas o previamente acordadas mediante calles de servicio o laterales.

Artículo 57. Para la apertura, prolongación y ampliación de carreteras, autopistas y libramientos, vías principales de acceso controlado, vías arteriales y colectoras, no previstas en los respectivos programas y planes de desarrollo urbano, será necesaria la formulación y aprobación de un programa parcial de desarrollo urbano que contemple, además de los derechos de vía, la obra en cuestión y los efectos y consecuencias que tenga en su zona de influencia.

En caso de que la apertura, prolongación y ampliación de vías públicas a que se refiere el párrafo anterior afecte, permita o facilite la incorporación de áreas o predios al desarrollo urbano, dichas áreas o predios se incorporarán para su regulación urbana en el programa parcial que al efecto se

formule, el cual deberá considerar los derechos de vía con las dimensiones y superficies suficientes para el transporte público, incluyendo carriles exclusivos, áreas de paraderos y estaciones, con la finalidad de evitar ocupaciones y conurbaciones indeseables.

SECCIÓN II

DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

Artículo 58. La solicitud para instalar, construir o modificar infraestructura urbana o sus sistemas estará condicionada a la obtención de una resolución favorable en materia de impacto urbano ambiental.

Artículo 59. Para las instalaciones subterráneas, uso de la infraestructura de penetración, mantenimiento o retiro de ductos, y conducción de toda clase de fluidos en el territorio municipal, que se realicen con el fin de introducir servicios y cualesquiera otras, se requerirá, previo inicio de obra, la autorización correspondiente, una resolución favorable en materia de impacto urbano ambiental, debiendo observar lo dispuesto por el Código y demás ordenamientos aplicables.

Artículo 60. Para llevar a cabo cualquier instalación aérea, tales como elementos de telecomunicación, postes, contra postes, puntales, postes de refuerzo, sostenes para apoyo, antenas, cables, tensores, cámaras de video, o cualquier otro elemento similar, deberán observarse las normas técnicas en materia de diseño e imagen urbana.

Artículo 61. Las excavaciones o cortes de cualquier índole que se realicen en vía pública para instalaciones subterráneas y cuya profundidad sea mayor a sesenta centímetros, requerirán de licencia de edificación suscrita por un Director Responsable de Obra. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada por la licencia de construcción respectiva o se trate de pozos con línea de exploración para estudios de mecánica de suelos, o para obras de jardinería.

Artículo 62. El uso del espacio aéreo en la ciudad para la instalación de antenas de telecomunicación y estaciones repetidoras de telefonía celular, requerirá autorización del Instituto. En el caso de inmuebles catalogados por el INAH, INBA, o la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco deberán obtener la autorización correspondiente.

Artículo 63. Las normas técnicas del reglamento determinarán los requisitos que deberá observar el proyecto, la ejecución y mantenimiento de las estaciones repetidoras de telefonía celular, así como su comportamiento estructural, considerando siempre el impacto negativo que su instalación puedan provocar al paisaje e imagen urbana. Así mismo, contendrán los requisitos que deberán cumplir los proyectos para la instalación de antenas.

Para las estaciones repetidoras de telefonía y antenas de telecomunicaciones preexistentes, se podrá llevar un proceso de regularización administrativa de conformidad con las normas técnicas del reglamento aplicables.

Artículo 64. En el Municipio de Zapopan queda prohibida la instalación de nuevos anuncios estructurales de poste y semi estructurales con poste, así como nuevos anuncios de cartelera de piso o de azotea.

SECCIÓN III

DEL ESPACIO PÚBLICO

Artículo 65. Espacio público es el conjunto de áreas, bienes y elementos que son patrimonio común y que se destinan a satisfacer las necesidades culturales, de movilidad, de acceso a un medio ambiente adecuado, de integración social y de recreación de la comunidad.

Artículo 66. Las funciones que podrán realizarse en los espacios abiertos, andadores y plazas públicas serán de carácter cultural, artístico y deportivo, o las que determine el Municipio.

Artículo 67. Dentro del espacio público y especialmente en las zonas y andadores peatonales se deberá asegurar el libre tránsito, evitando todo tipo de elementos físicos que obstruyan, reduzcan o demeriten el uso de dichos espacios, quedando prohibido el acceso, tránsito y estacionamiento de cualquier tipo de vehículos, exceptuando los de servicios de emergencia: bomberos, ambulancias y policía cuando así se requieran, quedando responsabilidad de la autoridad municipal la reglamentación de horarios nocturnos que permitan el ingreso a vehículos de aprovisionamiento y servicios municipales.

Artículo 68. Los espacios abiertos públicos se definen en función a su nivel de accesibilidad o visualización en:

I. Públicos;

II. Semipúblicos con acceso restringido, por control de horario, costo, cualidad u otros elementos específicos;

III. Semiprivados, con acceso restringido, por control de horario, costo, cualidad, membresía u otros elementos específicos; y

IV. Privados.

Los espacios públicos abiertos por su dimensión y jerarquía pueden ser de nivel vecinal, barrial, distrital, central y regional.

Artículo 69. Los espacios verdes, públicos y privados, constituyen parte del patrimonio natural y de paisaje del área urbana, como tales deberán protegerse, conservarse y acrecentarse.

Es obligación del municipio establecer los programas y estrategias necesarias para el retiro de cualquier instalación, bien mueble o inmueble, que se encuentren abandonados y obstruyan la vía pública.

Artículo 70. El programa municipal de desarrollo urbano deberá incluir los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, contemplando entre otras acciones, las siguientes:

I. Medidas para la identificación, creación y defensa del espacio público, la calidad del entorno y las alternativas de expansión;

II. La definición del trazado y características del espacio público y la red vial;

III. La localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento.

Artículo 71. La Dirección General de Obras Públicas, al autorizar cualquier acción urbanística, deberá asegurarse que los particulares efectúen las cesiones correspondientes a las vías locales, equipamientos colectivos y el espacio público propiedad del Municipio en general. En los permisos y autorizaciones correspondientes deberán explicitar las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Código Urbano y en este Reglamento.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de destinos para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano.

Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión de la mancha urbana o para el fraccionamiento de terrenos, las autoridades municipales deberán asegurar que existe factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación del espacio público necesario, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantice el uso, aprovechamiento y custodia de dichos espacios y bienes públicos.

Artículo 72. De acuerdo con la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, toda nueva construcción, plan de desarrollo o proyecto de carácter público, estará adoptando todas las medidas de accesibilidad que le conciernan. Para las edificaciones y espacios públicos preexistentes, se podrá llevar un sistema de adaptaciones por etapas.

Artículo 73. Las dependencias de la Administración Pública Municipal vigilarán el cumplimiento de las disposiciones que en materia de accesibilidad se apliquen al desarrollo urbano, vivienda y otras edificaciones.

Artículo 74. Las normas técnicas del presente Reglamento establecerán las disposiciones que en materia de accesibilidad deberán cumplir las edificaciones, estacionamientos, vías públicas y espacios públicos en el Municipio.

CAPÍTULO QUINTO

DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

SECCIÓN I

DE LA INTEGRACIÓN Y FOMENTO A LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

Artículo 75. El patrimonio edificado y urbano del Municipio está integrado por los edificios, monumentos, plazas públicas, parques, elementos naturales, y en general, todo aquello que identifica y define la fisonomía de Juanacatlán. La gestión y administración del desarrollo urbano atenderá en forma prioritaria la conservación y acrecentamiento de dicho patrimonio.

Artículo 76. Los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano identificarán los inmuebles y zonas urbanas con valores patrimoniales del Municipio, así como las acciones y medidas tendientes a su conservación y acrecentamiento, así como aquellas dirigidas a evitar su destrucción, deterioro o degradación.

El Ayuntamiento establecerá estímulos y facilidades que propicien la conservación de inmuebles del patrimonio cultural y brindará la asistencia técnica correspondiente. Igualmente, apoyará la constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del Estado.

SECCIÓN II

DE LAS ACCIONES Y NIVELES DE INTERVENCIÓN SOBRE EL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

Artículo 77. Las Normas Técnicas en materia de protección al patrimonio edificado y urbano, señalarán el tipo de acciones y niveles de intervención sobre dicho patrimonio, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 281 del Código Urbano del Estado; contemplando además las condiciones para la transferencia de derechos de desarrollo de los inmuebles y zonas patrimoniales.

Artículo 78. Cualquier obra, modificación, reconstrucción o demolición en los bienes inmuebles del patrimonio edificado y urbano requerirá de autorización expresa de la Dirección General de Obras Públicas previo dictamen favorable por parte de la Comisión. Las Normas Técnicas de la materia, determinarán el tipo de intervención que deberá contar además, con el aval y responsiva de un Director Responsable de proyecto u obra, con especialidad en restauración.

CAPÍTULO SEXTO

DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN I

DE LOS LINEAMIENTOS APLICABLES A LAS ACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 79. Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que indican el Código Urbano y el presente Reglamento, independientemente de que se localice en el medio rural o urbano.

Artículo 80. Queda prohibida la urbanización fuera de los límites de los centros de población, con las excepciones para los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares en cuyo caso, en los términos del artículo 234 del Código Urbano, requerirán de la elaboración y aprobación del plan parcial correspondiente.

Artículo 81. Las modalidades de la acción urbanística mayor se clasifican como sigue:

I. Urbanización del suelo, mediante la incorporación, liga o conexión de áreas o predios a las redes de vialidad, hidráulicas o de energía eléctrica de la mancha urbana existente, que permitan el asentamiento humano;

II. El fraccionamiento de áreas y predios para el asentamiento humano;

III. El desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales;

IV. La rehabilitación de zonas urbanas; y

V. La introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.

Artículo 82. Las normas técnicas del Reglamento determinarán las especificaciones complementarias al Código Urbano y a este Reglamento en materia de normas mínimas de urbanización, diseño urbano, vialidad, redes hidráulicas y sanitarias, equipamiento, servicios, protección del medio ambiente, protección al patrimonio, diseño e imagen urbana a que deberán sujetarse las distintas modalidades de la acción urbanística.

Artículo 83. Cuando se desarrollen obras mediante el sistema de acción urbanística de objetivo social, independientemente de cumplir con los requerimientos de zonificación, las obras mínimas que se exigirán antes de la ocupación en este tipo de zonas son las siguientes:

I. Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; y

II. Conformación del terreno a nivel de subrasante para señalar las vialidades públicas.

Artículo 84. Queda prohibido el establecimiento de fraccionamientos, condominios o construcciones en lugares no aptos para el desarrollo urbano que por su naturaleza representen riesgo a consecuencia del medio físico o bien por las acciones del hombre, en zonas insalubres o inundables, o de riesgo, a menos que se realicen las obras necesarias de saneamiento o protección, previa autorización por parte de la Dirección General de Obras Públicas.

Artículo 85. Las acciones urbanísticas sólo podrán realizarse mediante autorización expresa otorgada por el municipio, de conformidad con el plan parcial de desarrollo urbano y, en su caso,

de conformidad con el Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, así como del cumplimiento de las garantías a que haya lugar, incluyendo la determinación de áreas de cesión para destinos y la edificación de los equipamientos a favor del municipio. Asimismo, se deberá verificar los pagos por los conceptos previstos, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en la Ley de Ingresos del Municipio o en su caso, garantizado el interés fiscal previsto en los instrumentos de ejecución contenido en los planes parciales de desarrollo urbano.

SECCIÓN II

DE LAS REGULACIONES EN MATERIA DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 86. Toda acción urbanística mayor en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos de conformidad con los artículos 175 y 176 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se exceptúan de la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos las siguientes zonas secundarias: agropecuario, forestal, actividades extractivas, equipamiento, áreas verdes y espacios abiertos e infraestructura.

Artículo 87. Los propietarios de predios urbanos de entre 5 mil metros cuadrados y menos de 10 mil metros cuadrados podrán permutar el 100% de las áreas de cesión para destinos a que están obligados, previo convenio que deberá ser autorizado por el Ayuntamiento, excepto los predios con zonificación habitacional de densidad alta.

Artículo 88. En los desarrollos habitacionales bajo el régimen de condominio se podrá aceptar hasta el 30% de las áreas de cesión para destinos en espacios verdes, abiertos vecinales internas al condominio, debiendo entregar al municipio el 70% restante de las áreas de cesión para destinos mediante permuta de un inmueble con valor similar ubicado dentro del Centro de Población, previo Convenio que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Las áreas de cesión para destinos internas en el condominio son de propiedad del municipio y no pierden su carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable por el hecho de estar dentro del condominio.

Artículo 89. Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación para tales efectos. Las obras de edificación mínimas serán las siguientes:

a) Las dedicadas a espacios verdes abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios casetas o controles de ingresos, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística;

b) Las dedicadas a la educación, cultura, salud, organización, administración vecinal y servicios institucionales tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, centros comunitarios, estaciones de policía y bomberos, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos a razón de un metro cuadrado de construcción por cada 10 habitantes en zonas habitacionales; 100 metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales y de servicios, y

50 metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales.

Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística. En caso de que el municipio considere que la edificación que se pretenda realizar deba ser de mayores dimensiones costeara la diferencia a cuenta del erario municipal.

Artículo 90. Además de la posibilidad de tomar en cuenta contra las áreas de cesión para destinos las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano que se establecen en el artículo 178 del Código Urbano, el Ayuntamiento podrá aceptar la permuta de áreas de cesión, predios que se determinen destinar para obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, cuando la causa de aportarlas se generen por acciones, causas y objetivos distintos a los elementos del proyecto.

Artículo 91. En los desarrollos habitacionales con densidad alta, en ningún caso se podrá permutar las áreas de cesión para destinos.

Artículo 92. Las obras de edificación en las áreas de cesión para destinos dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen.

Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.

Artículo 93. Las obras de edificación en las áreas de cesión para destinos dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen.

Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.

Artículo 94. La Dirección General de Obras Públicas podrá promover entre los particulares obligados a otorgar áreas de cesión en una misma zona del municipio, que las mismas sean agrupadas, concentradas en otras zonas o habilitadas para equipamientos urbanos, a fin de garantizar su adecuado aprovechamiento, mantenimiento y acceso público. Las resoluciones que se dicten en este sentido, deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, previo dictamen técnico favorable emitido por la Dirección General de Obras Públicas y publicadas en la Gaceta Municipal, a fin de que surtan efectos a favor de quien esté obligado a cederlas. En ningún caso, podrá autorizarse la disminución de las obligaciones a que se refieren el Código y este Reglamento.

SECCIÓN III.

DE LAS OBLIGACIONES BÁSICAS EN MATERIA DE URBANIZACIÓN

Artículo 95. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obra o edificación deberán cumplir con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo señaladas en el presente título, y se sujetarán a los reglamentos municipales de construcciones, a este reglamento, así como a las siguientes disposiciones:

- I. Observar los programas y planes 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;
- III. Respetar la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo tal y como aparezcan en el plan o programa de desarrollo urbano aplicable;
- IV. En la autorización de nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies de terreno a favor del municipio;
- V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda;
- VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardinadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;
- VII. Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipo de zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios;
- VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo en los casos que por su naturaleza no las requieran;
- IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;
- X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordes con su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por director responsable de obra, en términos del reglamento de construcción del municipio correspondiente. Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso, a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;
- XI. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamiento racional del agua y que eviten dispendios y fugas;
- XII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlar los riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materia respectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones ambientales aplicables, ya sean federales o locales;

XIII. La realización de cualquier edificación requiere de la obtención previa del dictamen de trazo, usos y destinos específicos, 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 en tránsito expedida por la autoridad competente;

XIV. No se autorizará la regularización de construcciones cuando éstas contravengan lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano; y

XV. No se expedirán licencias para construir en fraccionamientos o lotes provenientes de división de predios no autorizadas.

CAPÍTULO SÉPTIMO

DEL CONTROL DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

SECCIÓN I

DE LA EVALUACIÓN DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL

Artículo 96. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguno de las siguientes obras, requerirán previamente contar con un dictamen favorable de impacto urbano ambiental:

I. Proyectos de cualquier tipo que por sus características y ubicación requieran de la modificación del plan o programa de desarrollo urbano aplicable;

II. Construcción o ampliación de infraestructura primaria para el abasto de agua o suministro de energía eléctrica, siempre que no se encuentren previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al área de que se trate;

III. Proyectos que se ubiquen en zonas con clasificación de Reserva Urbana Especial (RU-E) o de Recuperación Ambiental (RA);

IV. Proyectos de uso habitacional de más de cinco mil metros cuadrados de construcción;

V. Proyectos de usos mixtos o no habitacionales de más de tres mil metros cuadrados de construcción;

VI. Proyectos en predios que aplique el coeficiente utilización máximo optativo (CUSMAX);

VII. Proyectos que independientemente de su uso o intensidad de construcción pretendan ocupar o aprovechar una superficie igual o mayor a cinco hectáreas;

VIII. Plantas de almacenamiento, distribución o comercialización de combustibles para servicio público o privado;

IX. Equipamientos públicos o privados que brinden servicios regionales o que supongan la concentración en un mismo momento de más de tres mil personas;

X. Centrales de carga, terminales multimodales, centrales de autobuses, terminales de ferrocarriles y aeropuertos; y,

XI. Construcción de industrias que utilicen o generen residuos peligrosos.

Artículo 97. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las obras o proyectos a que se refiere el artículo anterior, deberán presentar ante la Dirección General de Obras Públicas una solicitud de evaluación de impacto urbano ambiental del proyecto que pretendan llevar a cabo, a efecto de que la Dirección General de Obras Públicas en coordinación con la Dirección General de Ecología, ya sea directamente o a través de terceros, realice el estudio de impacto urbano ambiental correspondiente y emita la resolución respectiva.

Artículo 98. La solicitud de evaluación de impacto urbano ambiental deberá contener:

I. Formato con los datos de identificación del proyecto;

II. Documento en el que se acredite la propiedad del predio en el que se pretenda llevar cabo el proyecto u obra de que se trate, inscrito en el Registro Público de la Propiedad;

III. Croquis de ubicación del predio o inmueble con sus medidas y colindancias;

IV. Anteproyecto del proyecto u obra de que se trate y su memoria descriptiva;

V. Dictamen de trazo, usos y destinos específicos;

VI. Tratándose de obras o proyectos que pretendan la modificación del programa o plan aplicable, deberán señalar el uso del suelo pretendido;

VII. Comprobante de pago de derechos correspondiente conforme a la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 99. La Dirección General de Obras Públicas, una vez recibida la solicitud, en coordinación con la Dirección General de Ecología procederá directamente a través de sus unidades administrativas o mediante la contratación de un tercero, a:

I. Identificar los impactos y externalidades del proyecto u obra de que se trate, analizando específicamente los siguientes conceptos: agua potable, drenaje, manejo integral de aguas pluviales, estructura urbana, infraestructura para la movilidad, otros servicios públicos, servicios de emergencia, equipamiento urbano, vinculación del proyecto u obra con el entorno, afectaciones al medio ambiente, riesgos naturales o antropogénicos, estructura socioeconómica, otros que detecte el estudio que al efecto se formule;

II. Identificar y proponer las medidas de mitigación para eliminar o reducir al máximo posible los impactos detectados, así como detectar sus fuentes de financiamiento y compromisos de ejecución de obras en condiciones de tiempo y forma específicos, a cargo de quien pretenda

ejecutar la obra o proyecto de que se trate, organizados en los mismos conceptos a que se refiere la fracción anterior;

III. Con la información antes mencionada integrará la resolución correspondiente que establecerá las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como a que los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento o servicios públicos sean sufragados por el solicitante, dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, transporte, infraestructura, uso y servicios; y

IV. La Dirección General de Obras Públicas y la Dirección General de Ecología, una vez recibida la solicitud de evaluación de impacto urbano ambiental con todos sus requisitos, realizarán el estudio correspondiente y emitirá la resolución respectiva en un plazo no mayor veinte días hábiles.

Artículo 100. La Dirección General de Obras Públicas y la Dirección General de Ecología determinaran de manera fundada y motivada en la resolución correspondiente:

I. La procedencia del proyecto u obra de que se trate; o

II. La improcedencia de la obra o proyecto considerando que:

a) Los efectos no puedan ser minimizados a través de medidas de mitigación y compensación y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o privado, a la estructura urbana o al medio ambiente;

b) El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por medidas de mitigación o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;

c) Exista falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; o

d) El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana, la infraestructura para la movilidad, la prestación de servicios públicos establecidos en los programas y planes de desarrollo urbano o el equilibrio ecológico.

Artículo 101. El interesado deberá aceptar expresamente y garantizar las obligaciones que resulten a su cargo, como resultado de la resolución de impacto urbano ambiental que expida el Municipio conforme a lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 102. Los estudios y resoluciones de impacto urbano ambiental formulado y emitido por el Municipio, serán públicos y se mantendrán para consulta de cualquier interesado en sus instalaciones.

SECCIÓN II

DEL REGISTRO DEL DESARROLLO URBANO

Artículo 103. El Registro del Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Dirección General de Obras Públicas que tendrá a su cargo el resguardo de los programas y planes de desarrollo urbano y sus anexos documentales y gráficos.

Artículo 104. El Registro del Desarrollo Urbano estará a cargo, quien se auxiliará de registradores y certificadores, quienes serán designados por el Presidente Municipal. Los nombramientos de los funcionarios en cuestión se publicarán en la Gaceta Municipal.

El Director del Registro, los registradores y certificadores deberán contar con una experiencia mínima de tres años en materia de desarrollo urbano y aprobar el examen oral y escrito que para tal efecto determine el Municipio.

Artículo 105. Los registradores tendrán como función inscribir en el Registro todos los planes y programas vigentes en materia de desarrollo urbano en el Municipio, así como los actos, convenios, autorizaciones y resoluciones administrativas o judiciales definitivas que se emitan respecto de ellos, y autorizar con su firma y sello las inscripciones y anotaciones que realicen; expedir copias certificadas de los documentos registrados; así como de emitir los dictámenes de usos y destinos y los de trazo, usos y destinos específicos. Los certificadores únicamente estarán facultados para expedir dictámenes de usos y destinos y los de trazo, usos y destinos específicos.

Artículo 106. El dictamen de trazo, usos y destinos específicos establecerá, en un solo documento, y de forma precisa, las siguientes regulaciones aplicables a un predio en particular, en función de lo que señalen los programas y planes correspondientes:

- I. Alineamiento con la vía pública;
- II. Número oficial asignado;
- III. Restricciones de construcción;
- IV. Afectaciones por destinos;
- V. Usos del suelo permitidos y condicionados;
- VI. Intensidad de construcción máxima permitida; y
- VII. Las normas y lineamientos para la elaboración de las acciones urbanísticas, en su caso del proyecto definitivo de urbanización o el proyecto de edificación.

SECCIÓN III

DE LAS NORMAS TÉCNICAS DEL REGLAMENTO

Artículo 107. La Dirección General de Obras Públicas, en coordinación con las autoridades municipales competentes, formularán los proyectos de normas técnicas del reglamento, en las materias que señala el artículo 87.

Artículo 108. Para la elaboración de las normas técnicas del Reglamento la Dirección General de Obras Públicas podrá solicitar la colaboración y asistencia técnica de instituciones de educación superior, cámaras y organismos empresariales, colegios de profesionistas o dependencias y entidades federales o estatales.

Artículo 109. Una vez elaborado el proyecto de norma técnica de que se trate, la Dirección General de Obras Públicas someterá el proyecto a la opinión de Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, incorporará las proposiciones que sean procedentes y lo someterá al Presidente Municipal para su sanción. Una vez aprobada la norma técnica de que se trate será publicada en la Gaceta Municipal para su entrada en vigor.

Artículo 110. Las normas técnicas de este Reglamento serán autónomas entre sí y observarán la siguiente estructura:

- I. Denominación;
- II. Fundamentación y motivación;
- III. Objeto;
- IV. Regulaciones; y
- V. Disposiciones transitorias.

Artículo 111. Las normas técnicas del Reglamento se referirán a las siguientes materias y temas:

- I. Normas de aplicación del sistema de transferencia de derechos de desarrollo, que incluyen la determinación del procedimiento jurídico, administrativo y financiero;
- II. Normas de aplicación del sistema de contribución por mejoras de obras de infraestructura, incluyendo la determinación del procedimiento jurídico, administrativo y financiero, así como de convenios de asociación público-privado para su ejecución;
- III. Normas de aplicación del sistema de recaudación de plusvalías directas por la aplicación del coeficiente de utilización máximo optativo, en el que se incluya la determinación del procedimiento jurídico, administrativo y financiero;
- IV. Normas de diseño urbano, espacio público, señalética, accesibilidad universal y mobiliario urbano;
- V. Normas de vialidad, clasificaciones, características geométricas, ciclovías, vías y zonas peatonales, diseño vial, intersecciones;

- VI. Normas para estacionamientos, diseño, dotación en función del uso y magnitud;
- VII. Normas de ingeniería urbana, infraestructura hidráulica y sanitaria, redes de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía;
- VIII. Normas de imagen urbana, anuncios, mantenimiento, estructuras de telecomunicación, forestación y vegetación, elementos del contexto urbano;
- IX. Normas de edificación, diseño arquitectónico, requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento, criterios específicos por género arquitectónico;
- X. Normas en materia de protección al patrimonio edificado y urbano, en los términos de este Reglamento;
- XI. Otras que sean expedidas conforme a este Reglamento; en materias de competencia municipal.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

SEGUNDO. Los trámites, procedimientos y actos que se encuentren en proceso de resolución a la entrada en vigor del presente Reglamento se resolverán hasta su conclusión conforme a la legislación con la que se inició el trámite

TERCERO La Dirección General de Obras Públicas deberá elaborar las normas técnicas para la aplicación del presente Reglamento, en las materias y los términos señalados en la Sección III, del presente ordenamiento, en un plazo que no exceda de 120 ciento veinte días.