

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MAZAMITLA JALISCO



2020

H. Ayuntamiento de Mazamitla Jalisco
Administración 2018-2021



Mazamitla
PUEBLO MÁGICO

INDICE

TÍTULO PRIMERO. – DISPOSICIONES GENERALES 6

 CAPÍTULO UNICO OBJETO, FUNDAMENTO Y DEFINICIONES 6

TÍTULO SEGUNDO. – DE LA PLANEACIÓN..... 8

 CAPÍTULO I DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO..... 8

 SECCIÓN I DEL CONTENIDO DE PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO..... 8

 SECCIÓN II DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO. 10

 SECCIÓN III DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN..... 12

 SECCIÓN IV DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO 15

 SECCIÓN V DE LAS AREAS DE ESTUDIOS Y DE APLICACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO..... 19

TÍTULO TERCERO DE LA ZONIFICACIÓN..... 21

 CAPÍTULO I DE LA ESTRUCTURA URBANA..... 21

 CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE ÁREAS 24

 CAPÍTULO III UTILIZACIÓN DEL SUELO Y TIPOS BÁSICOS DE ZONAS..... 33

 CAPÍTULO IV CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS..... 35

TÍTULO CUARTO DE LA REGLAMENTACIÓN 39

 CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS 39

 CAPÍTULO II DE LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES 41

 CAPÍTULO III REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS 44

 CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES 46

 CAPÍTULO V REGLAMENTACIÓN DE ZONAS MIXTAS 49

 CAPÍTULO VI REGLAMENTACIÓN DE ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS..... 52

 CAPÍTULO VII REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES 57

 CAPÍTULO VIII REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO 59

 CAPÍTULO IX REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE ESPACOS VERDES Y ABIERTOS..... 60

 CAPÍTULO X REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA 61

 CAPÍTULO XI REGLAMENTACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS..... 62

 CAPÍTULO XI REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS..... 68

TÍTULO QUINTO DE LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y ARQUITECTÓNICO..... 71

TÍTULO SEXTO IMAGEN URBANA CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES..... 73

 CAPÍTULO II DE LOS ANUNCIOS 74

 CAPÍTULO III MOBILIARIO URBANO, NOMENCLATURA Y SEÑALIZACIÓN 79

 CAPÍTULO IV ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN 80

CAPÍTULO V FORESTACION Y VEGETACIÓN	83
CAPÍTULO VI DE LOS PUESTOS AMBULANTES	84
TÍTULO SEPTIMO CRITERIOS Y NORMAS DE INGENIERIA URBANA.....	85
CAPÍTULO III CRITERIOS PARA LA INTRODUCCION DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA	85
TÍTULO OCTAVO CONTROL ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO URBANO	87
CAPITULO I DE LA CLASIFICACIÓN DE OBRAS Y ACCIONES URBANÍSTICAS	87
SECCIÓN I DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS.....	89
SECCIÓN II DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA AUTORIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN	90
SECCIÓN III DE LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DEFINITIVOS	91
TÍTULO NOVENO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y LA FUNCIÓN PERICIAL	98
CAPÍTULO I DE LA CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES	98
SECCIÓN I DEL REGISTRO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES	100
SECCIÓN II DE LOS REQUISITOS PARA LOS DIRECTORES RESPONSABLES.....	101
SECCIÓN III DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES.....	102
CAPÍTULO II DE LOS PERITOS EN SUPERVISIÓN MUNICIPAL.....	104

FUNDAMENTACIÓN LEGAL

Mazamitla Jalisco es un pueblo que ha tenido un gran crecimiento demografico en los últimos diez años, lo cual lleva a tomar medidas preventivas para un crecimiento ordenado y con la premisa de preservar la imagen rustica por la cual gracias a ella fue nombrado pueblo magico. Este reglamento propone establecer las bases para la planeación urbana, el ordenamiento territorial y el control administrativo de las acciones urbanísticas y edificaciones indispensables para el sano desenvolvimiento de la ciudadanía del municipio en su territorio. Correccion

Antonio de Jesús Ramirez Ramos. Presidente Municipal de Mazamitla, en cumplimiento con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27° y por el artículo 115° fracciones I, II, III, V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 1°, 3°, 4°, 9° y 12° de la Ley General de Asentamientos Humanos; en relación a los artículos 50° fracciones VIII, X y XXI, 73°, 77° fracción II y III, 78°, 80°, y 86° de la Constitución Política del Estado de Jalisco; en relación a su vez a los artículos 1°, 2°, 40° fracción II, 41°, 42°, 44° y 47° fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; de conformidad con los artículos 2° y 3° fracción VIII, artículo 10° fracción XVIII y Artículo Cuarto Transitorio del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y con base en la siguiente.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- Conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos y el Ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico. Asimismo; el Artículo 115° establece que los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación en su jurisdicción territorial, así como la elaboración y aplicación de sus Planes y Programas de Desarrollo Urbano. Tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las Leyes en materia Municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de Policía y Buen Gobierno, los Reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. La fracción V de este mismo precepto constitucional establece con claridad cuales son los rubros que en materia de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial son facultad exclusiva de los Municipios y en la fracción VI, define en cuales de éstas existe concurrencia de la Federación y del Estado.

II.- En el ámbito estatal, la Constitución Política del Estado de Jalisco en su Artículo 77° establece las áreas de competencia para aprobar -de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado-, los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Asimismo, el Artículo 80° otorga a los Ayuntamientos las mismas facultades que el artículo 115° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos para la planeación y el control territorial en materia de asentamientos humanos.

III.- En concordancia con dicho ordenamiento normativo, la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco establece en sus Artículos 1° y 2° las bases generales de la Administración pública municipal aplicable en todos los Municipios del Estado. Define al Municipio libre como un nivel de gobierno y una organización

política y administrativa, con personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en lo particular del Estado.

Conforme al artículo 37°, fracción II y el Artículo 40° fracción II de la Ley del Gobierno, los Ayuntamientos pueden expedir de acuerdo con las Leyes estatales en materia municipal, los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general, que regulen asuntos de su competencia, cumpliendo con los requisitos previstos para su aprobación. El artículo 47°, fracción V, establece la función ejecutiva del Presidente Municipal con la obligación de ordenar la publicación de bandos de Policía y Buen Gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que expida el Ayuntamiento, cumplirlos y hacerlos cumplir.

IV.- De esta manera en Código Urbano del Estado de Jalisco establece de modo expreso en su Artículo 148°, que es a los Municipios a quien corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para lo cual, mediante su Artículo Cuarto transitorio establece un plazo de 550 días para que estos expidan o modifiquen sus reglamentos en materia de Ordenamiento del territorio y Planeación de los Centros de población.

V.- El Reglamento que ahora se expide consta de nueve Títulos, con 217 artículos.

TÍTULO PRIMERO. – DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO UNICO OBJETO, FUNDAMENTO Y DEFINICIONES

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer las normas reglamentarias en apego al Código Urbano para el Estado de Jalisco que permitan la Planeación, el Ordenamiento territorial, la Gestión y Administración del desarrollo urbano en el Municipio de Mazamitla.. Asi como en observancia al último párrafo de la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la fracción III del artículo 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, donde se dispone que los Municipios, “en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo Tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios”.

Artículo 2. Para los efectos del presente Reglamento, se tendrán las definiciones establecidas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco o en legislación estatal vigente en la materia. Para aquellas que no estén contenidas en estos ordenamientos se entiende por:

- I. Código Urbano. El Código Urbano para el Estado de Jalisco.
- II. Reglamento. El Presente reglamento.
- III. Dependencia Municipal. Entidad dependiente del Presidente Municipal encargada de aplicar el Código urbano y el presente Reglamento.

Artículo 3. El presente reglamento se funda en:

I. En el Orden Jurídico Constitucional Nacional y Estatal:

1. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 27 párrafo tercero y 115 fracciones II y V;
2. La Constitución Política del Estado de Jalisco, en las disposiciones relativas al Gobierno Municipal que se establecen en sus artículos 73 al 87;

II. En el Orden Jurídico Federal:

1. La Ley General de Asentamientos Humanos, en todas sus disposiciones y en forma específica en su artículo 8º en donde se precisan las atribuciones de los Municipios,
2. Ley de Planeación.
3. Ley Agraria.

III. En las disposiciones del Orden Jurídico Estatal o Local donde se establecen Las bases generales de la administración pública municipal y del procedimiento administrativo:

1. Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco,
2. Ley de Planeación para el Estado de Jalisco y sus Municipios.
3. Código Urbano para el Estado de Jalisco.

4. Reglamento Estatal de Zonificación.

IV. En el Orden Jurídico Municipal,

1. Reglamento Orgánico del Municipio de Mazamitla Jalisco.

Artículo 4. Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el presente Reglamento, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes que de ellos se deriven, se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas zonas que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y del paisaje requieran de un tratamiento especial.

Artículo 5. Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el territorio Municipal, de conformidad con las disposiciones del Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco, quedan sujetas a respetar y cumplir con lo estipulado en este Reglamento de Zonificación Urbana para el Municipio de Mazamitla Jalisco, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten

Artículo 6. Cuando alguna disposición establecida en este Reglamento concorra con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

Artículo 7. Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes que de él se deriven, se observan las siguientes consideraciones:

- I. En las Áreas de Reserva Urbana se aplican estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización; y
- II. En las Áreas Urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas, deben prevalecer las normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto, con el objeto de conservar y preservar la imagen urbana existente. Las normas deben señalarse en el Programa Municipal , Plan de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano; y
- III. Las acciones de Renovación urbana observan las mismas reglas de la fracción II de este Artículo.

TÍTULO SEGUNDO. – DE LA PLANEACIÓN

CAPÍTULO I

DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

SECCIÓN I

DEL CONTENIDO DE PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 8. La planeación para el Desarrollo Urbano Municipal se deberá contar con los siguientes instrumentos:

I. Programas

a) Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

II. Planes Básicos

a) Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población

b) Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

III. Planes de Referencia:

a) Programa de Ordenamiento Ecológico y Desarrollo Sustentable del Estado de Jalisco.

Artículo 9. Los programas tendrán como propósito central establecer la política urbana y territorial a seguir en el Municipio, desarrollando en su contenido el componente sustantivo y normativo del sistema de planeación urbana.

Artículo 10. Los planes básicos tendrán como propósito central precisar las acciones programáticas de la inversión física y establecer las determinaciones de usos y destinos.

Artículo 11. Los planes de referencia serán documentos de observancia obligatoria en el proceso de formulación, del sistema de planeación del desarrollo urbano y territorial de este municipio.

Artículo 12. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población para el Municipio de Mazamitla Jalisco, son los documentos rectores que integran el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a ordenar y regular el territorio municipal, mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 13. Los proyectos definitivos de urbanización que pretendan modificar el uso de suelo, cambio de densidades o cualquier otra determinación contenida en los planes o programas aprobados, deberán someterse a evaluación en materia de impacto ambiental y riesgos, de forma previa a su autorización, para el fortalecimiento de la sustentabilidad y la seguridad del desarrollo urbano, y por tanto, contar con dictamen probatorio de su evaluación por la autoridad competente conforme a las disposiciones aplicables en materia de planeación y de los ordenamientos ecológicos y de protección civil vigentes. Para aprobar los proyectos definitivos de urbanización que pretendan modificar el uso de suelo, cambio de densidades o cualquier otra determinación contenida en los planes o programas se seguirá el procedimiento siguiente:

- I. El Promovente presentará la solicitud respectiva ante la Dependencia Municipal, mediante la cual acreditará el interés jurídico, la personalidad y el carácter con que promueve, acreditando la propiedad del inmueble con documento idóneo, así como que dicho predio se encuentra al corriente de los impuestos y derechos municipales; de igual manera el solicitante acreditará que la propiedad raíz se encuentra libre de gravamen con la certificación que al efecto expida el Registro Público de la Propiedad. Anexando a la misma el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, la planimetría, planos del uso de suelo vigente y propuesto, así como croquis del predio con ubicación y con coordenadas UTM. Recibida la petición con los anexos y documentos antes descritos dentro del término de quince días hábiles, se Dictaminará fundado y motivado lo procedente por parte de la Dependencia Municipal, notificando tanto al promovente como al Ayuntamiento, donde para el caso en que sea improcedente el peticionario podrá impugnar la determinación, haciendo valer su derecho dentro del término legal ante el Tribunal de lo Administrativo
- II. La Dependencia realizarán los estudios que considere necesarios una vez dictaminado el cambio de uso de suelo propuesto lo remitirá a la Comisión Edilicia competente en la materia, a efecto de que sea turnado al Ayuntamiento para que resuelva conforme a derecho, donde para el caso en que sea viable y factible dicho cambio el Pleno Acordará autorizar y se lleve a cabo la Consulta Pública del mismo, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad, en la que se otorgue el derecho de audiencia a los vecinos colindantes del predio afecto al cambio de uso de suelo.
- III. El proyecto se publicará en los estrados de Palacio Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo se enviará copia a la Secretaría y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y se facilitarán a las personas, instituciones y asociaciones de todos los sectores que lo requieran, quienes dispondrán de un mes contado a partir de la fecha cuando se publique la convocatoria, para formular por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportunos; de abstenerse se entenderá que no hay comentarios que presentar por parte de estas dependencias, institución o asociación, respecto del mismo.
- IV. Cumplidas las consultas a que se refiere la fracción anterior, se procederá a revisar el proyecto para considerar las opiniones recibidas.
- V. Las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de los interesados en las oficinas de la Dependencia Municipal, en los términos que se fijan en la convocatoria, por un plazo no menor de quince días.
- VI. El proyecto ya ajustado, se someterá a dictamen de la comisión edilicia del Ayuntamiento en la materia.
- VII. Una vez que se dictamine el proyecto de programa, será presentado en sesión del Ayuntamiento para su aprobación.
- VIII. El acuerdo mediante el cual se Autoriza por parte del Pleno el proyecto definitivo de urbanización que modifique el uso de suelo o cualquier otra determinación contenida en los planes o programas

aprobados se publicará en la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir éstos, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

- IX.** Después de ser autorizado se manda la propuesta para inscribirla en el Registro Público de la propiedad y del Comercio, como un anexo a la gaceta existente para las anotaciones y efectos legales conducentes.

SECCIÓN II

DEL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.

Artículo 14. El programa municipal de desarrollo urbano tiene por objeto establecer las directrices, lineamientos y normas conforme a las cuales, a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, las diversas personas y grupos que integran la población, participarán en el proceso de urbanización y de desarrollo sustentable.

Artículo 15. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano tiene como objetivos:

- I.** Regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar el nivel de vida de la población, mediante la optimización del uso y destino del suelo.
- II.** Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano del Centro de Población.
- III.** Prever la organización y el desarrollo de la infraestructura básica para el desarrollo del Centro de Población.
- IV.** Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte interurbano.
- V.** Vincular los ordenamientos ecológicos y territoriales.
- VI.** Preservar y acrecentar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico.
- VII.** Prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en el Centro de Población.
- VIII.** Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.

Artículo 16. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano deberá contener:

- 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 Planes y Programas de nivel superior de los cuales se deriva;

- c) Evaluación del Programa anterior en caso de existir;
- 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; Plano D-1;
 - 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; Plano D-2;
 - 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; Plano D-3.
- 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) Requerimientos de equipamiento urbano; para cada uno de los horizontes de planeación;
 - d) 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;
- IV.** 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; Plano E-1;

- c) Utilización general del suelo (zonificación primaria); Plano E-2;
- d) Estructura urbana, conformada por: el Sistema de Unidades Urbanas y el Sistema Vial; Plano E-3;
- e) 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;
- f) 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 de Jalisco; y
- g) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

SECCIÓN III

DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN.

Artículo 17. El plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio.

Artículo 18. Son objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población:

- I. Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas, de acuerdo a las condiciones de su territorio.
- II. Alentar el arraigo y permanencia de la población en su medio, mejorando las condiciones de su hábitat.
- III. El control del excesivo crecimiento horizontal del asentamiento humano, mediante políticas de densificación racional de la edificación.
- IV. Propiciar la integración socioeconómica entre las diferentes partes que forman al centro de población.
- V. Distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano.
- VI. Preservar y mejorar las áreas forestadas, ríos, escurrimientos y acuíferos en el centro de población y sus áreas de apoyo.
- VII. Salvaguardar el patrimonio cultural del municipio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar.

- VIII. Procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar.
- IX. Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los habitantes del centro de población mediante adecuadas políticas y determinaciones de usos y destinos del suelo urbano.
- X. Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la integración de un sistema eficiente de movilidad vialidad, otorgando preferencia a los sistemas colectivos de transporte.
- XI. El desarrollo de la infraestructura básica del centro de población.
- XII. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población.
- XIII. El establecimiento de normas y reglamentos para el control de la utilización del suelo y de la acción urbanística.
- XIV. Promover las instalaciones necesarias de abasto y desecho para el centro de población.
- XV. Promover las instalaciones necesarias de equipamiento urbano para el centro de población.
- XVI. Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

Artículo 19. Cuando en el proyecto de plan se proponga establecer o modificar los límites del centro de población, el polígono deberá ser aprobado cuando menos por el 75 % de los integrantes del Ayuntamiento.

Artículo 20. El plan de Desarrollo Urbano de Centro de población deberá contener:

- I. Antecedentes:
 - a) Bases jurídicas, que sirvan de soporte legal para la instrumentación jurídica del plan de desarrollo urbano;
 - b) Marco de planeación, que establezca la congruencia con el programa y los planes de desarrollo urbano de nivel superior de los cuales se deriva;
 - c) Evaluación del plan de desarrollo urbano anterior en caso de existir;
 - d) Objetivos, que se persiguen en la elaboración del plan de desarrollo urbano;
- II. Diagnóstico, del estado actual del centro de población:
 - a) Ubicación del centro de población, dentro del municipio y del Estado;

- b) Delimitación del área de estudio y la de aplicación, correspondiendo al centro de población y su zona de influencia;
- c) Medio económico social: son los aspectos relevantes del perfil económico, social y cultural: población regional servida, población municipal, población de la localidad, población económicamente activa, distribución del ingreso, nivel de satisfacción de necesidades básicas y administración del desarrollo urbano;
- d) Medio físico natural: que determina las condicionantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación y uso potencial del suelo, edafología, geología climatología, paisaje natural;
- e) Medio físico transformado: son los aspectos que inciden el desarrollo urbano: estructura urbana y tenencia del suelo, zonas de valor patrimonial, uso actual del suelo, vialidad y transporte e infraestructura;
- f) Síntesis de estado actual: que son los elementos condicionantes para la definición de la clasificación primaria del sistema de planeación.
- g) Anexo Gráfico: constituye el conjunto de planos impresos y archivos digitalizados modificables que integran la información y el ordenamiento territorial del centro de población, comprendiendo los siguientes:
 - Gráfico G-1: Ubicación del Centro de Población;
 - Plano D-1: Área de Aplicación;
 - Plano D-2: Síntesis del Medio Físico Natural;
 - Plano D-3: Estructura Urbana;
 - Plano D-4: Uso Actual del Suelo;
 - Plano D-5: Vialidad y Transporte;
 - Plano D-6: Infraestructura;
 - Plano D-7: Síntesis del Estado Actual;

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) Requerimientos de equipamiento urbano; para cada uno de los horizontes de planeación;
- d) Metas específicas del plan de desarrollo urbano, estructuradas según los subsistemas de desarrollo urbano: planeación y desarrollo urbano, suelo urbano, equipamiento urbano, vialidad y transporte, infraestructura, y riesgos urbanos, protección ambiental y riesgos urbanos, imagen visual y patrimonio histórico;

- IV.** Estrategia de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano:
- a) Estrategia general y políticas, a aplicar en el centro de población;
 - b) Clasificación de áreas; Plano E-1
 - c) Utilización general del suelo (zonificación primaria); Plano E-2
 - d) Estructura urbana; conformada por son sistemas: Sistema de Unidades Urbanas y Sistema Vial, se debe de establecer los criterios básicos del sentido vial y la señalética; Plano E-3
 - e) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla;
 - f) Derechos y obligaciones derivados del plan de desarrollo urbano, indicando los plazos para que los afectados interpongan el recurso de reconsideración previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado; y
 - g) Establecimiento de indicadores, a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan de desarrollo urbano.

SECCIÓN IV DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 21. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los Programas y Planes de Desarrollo Urbano aplicables al Centro de población. Se formularán, aprobarán y aplicarán conforme a las disposiciones indicadas en el artículo 121 del Código Urbano.

Artículo 22. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano tienen por objeto:

- I.** Precisar la zonificación de las áreas que integran y delimitan el Centro de población;
- II.** Regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano;
- III.** Determinar los usos y destinos que se generen por efecto de las acciones urbanísticas;
- IV.** Precisar las normas de utilización de los predios y fincas en su área de aplicación;
- V.** El establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del plan.

- VI. Determinar las obligaciones a cargo de los titulares de predios y fincas, derivadas de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- VII. Regular en forma específica la urbanización y la edificación, en relación con las modalidades de acción urbanística;

Artículo 23. 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 y Programa de Desarrollo Urbano 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; Plano D-1;
 - c) Medio físico natural, determinación de las condicionantes relevantes del medio natural para el desarrollo urbano: topografía, hidrología, vegetación (arbolado) y aspectos ambientales; Plano D-2;
 - 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; Plano D-3;
 - 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; Plano E-1;

- c) Utilización general del suelo estableciendo los tipos de zonas secundarias para la unidad territorial; Plano E-2;
- d) Estructura urbana, conformada por los siguientes sistemas: Sistema de Unidades Urbanas, Sistema Vial y Corredores Urbanos; Plano E-3. Dependiendo de la escala del Plan, los tres planos mencionados anteriormente; E-1, E-2 y E-3, podrán unificarse en un solo plano, con objeto de simplificar su difusión y utilidad como instrumento de dictaminación, siempre y cuando conserve la claridad y legibilidad de la información.
- e) Programa de acciones urbanas, especificando su ubicación, la etapa de desarrollo a que corresponda y la entidad responsable de llevarla a cabo o promoverla.
- f) 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 de Jalisco.
- g) Establecimiento de indicadores a fin de dar seguimiento y evaluar la aplicación y cumplimiento de los objetivos del Plan.

Artículo 24. El plan parcial de desarrollo urbano se integrará con los siguientes elementos:

- I. La referencia al plan de desarrollo urbano de centro de población del cual forma parte. En caso de no existir su desarrollo se atenderá a los elementos constitutivos de su diagnóstico.
- II. Las políticas y los objetivos que se persiguen;
- III. La delimitación de su área de aplicación conforme a las normas que se indican en este Reglamento;
- IV. La descripción del estado actual de las zonas y predios comprendidos en su área de aplicación, de su aprovechamiento predominante y de la problemática que presenta;
- V. Los regímenes de tenencia de la tierra existente;
- VI. La zonificación conforme a las normas que se indican en el Capítulo Segundo del presente Reglamento;
- VII. La clasificación de áreas, donde se indicarán las superficies de restricción y protección que afecten los predios comprendidos en su área de aplicación, conforme a la legislación federal y estatal aplicable y en su caso, a los dictámenes y resoluciones que se hayan emitido por las autoridades federales y estatales competentes;
- VIII. Las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellos que definan la compatibilidad de usos y destinos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;

- IX. Los mecanismos que se utilizarán para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los derechos de desarrollo y estímulos que se establezcan para orientar las actividades de las personas y grupos de los sectores social y privado;
- X. Las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones derivadas del plan parcial de desarrollo urbano;
- XI. Las obligaciones y responsabilidades de los propietarios de predios y fincas comprendidos en el área de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se determinen;
- XII. La indicación de los medios de defensa, las autoridades ante quienes pueden ejercerse y los plazos para que las asociaciones de vecinos, los habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades; y
- XIII. En general, las medidas e instrumentos para la ejecución de los programas y planes.

Artículo 25. El Proyecto de Integración Urbana deberá contener:

- I. Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se establece la determinación precisa de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.
- II. En caso de que el límite del área de aplicación coincida con el límite de la unidad urbana que la contiene, deberá incluir además los predios frente a la misma;
- III. El plano donde se consigne: El enunciado del proyecto, la referencia al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Plan Parcial de Desarrollo Urbano del cual se deriva, la referencia al número de expediente del Dictamen de trazo, usos y destinos específicos compatible, la determinación de los usos y destinos del suelo (zonificación secundaria), la referencia a las normas de diseño arquitectónico, configuración e imagen urbana, las normas de control de usos del suelo, los criterios de diseño de vialidades, las obras mínimas de urbanización, la delimitación precisa de las áreas de restricción, las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano, la determinación de las áreas de cesión para destinos con su desglose de áreas; la viabilidad y factibilidad en el otorgamiento de los servicios de agua potable y alcantarillado por el organismo operador del servicio y la factibilidad por parte de la Comisión Federal de Electricidad para el otorgamiento del servicio .

Dependiendo de la escala del Proyecto de Integración Urbana, los gráficos podrán unificarse en un solo plano, con objeto de simplificar su difusión y utilidad, siempre y cuando conserve la claridad y legibilidad de la información (Plano único), debiendo estar firmados por el Director responsable en Planeación Urbana.

SECCIÓN V
DE LAS AREAS DE ESTUDIOS Y DE APLICACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 26. Para los efectos de la elaboración de los planes parciales de urbanización a los que hace referencia el Título Segundo, Capítulo VI de la Ley, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

- I. Delimitación del Área de Estudio: corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Urbanización propuesto. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática -Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:
 - a) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población según se indica en el artículo 29 de este Reglamento;
 - b) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional de densidad mínima y baja, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuales deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar;
 - c) Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;
 - d) Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, como se establece en el artículo 199 de la Ley, la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y
 - e) En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

- II. Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político - administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

Artículo 27. La aplicación de las normas establecidas en los planes y programas tendrá todas sus consecuencias jurídicas dentro de los límites definidos en las zonas que contiene el Área de Aplicación.

TÍTULO TERCERO DE LA ZONIFICACIÓN

CAPÍTULO I DE LA ESTRUCTURA URBANA

Artículo 28. Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Municipio de Mazamitla y de los centros de población , se establecen dos sistemas de estructuras:

- I. Estructura Territorial.- Tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman; y
- II. Estructura Urbana.- Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

Artículo 29. La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

- I. Sistema de Unidades Territoriales. Tiene por objeto determinar las regiones, subregiones y microregiones, que conforman el territorio del Municipio, establecido en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

Categoría de Centros de Población: Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 28 de este Reglamento, se describen las categorías de los centros de población con relación a sus funciones regionales:

- a) Centros de población rural. Aquellos que cuentan con una población menor a los 2,500 habitantes, donde excepcionalmente pueden encontrarse servicios y equipamiento para la población que ahí radique;
- b) Centros de población con servicios de nivel SERUC (servicios rurales urbanos concentrados) Son aquellos con una población entre 2,500 y 5,000 habitantes y servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel microregional para la población rural;
- c) Centros de población con servicios de nivel BASICO. Son aquellos con una población entre 5,000 y 10,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales;
- d) Centros de población con servicio de nivel MEDIO. (ciudades pequeñas) Son aquellos con una población entre 10,000 y 50,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores;

Con excepción de las comunidades rurales, todos los centros de población deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de la región, sub-región y microregión, así como para los que ahí radiquen.

- II. Sistema de vialidad. Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Estado y cuya jerarquía, se describen en el Título Quinto “Normas de vialidad” de este Reglamento.

Artículo 30. La Estructura Urbana está conformada por los siguientes sistemas:

- I. Sistema de Unidades Urbanas. Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en el Municipio, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos. Considerando la interrelación de los sistemas enunciados, en las fracciones I y II del Artículo 28 de este reglamento, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:
 - a) Unidad Vecinal. Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 1 a 500 habitantes o 10 hectáreas;
 - b) Unidad Barrial. Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 500 a 5,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;
 - c) Centro Urbano. Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.
- II. Sistema Vial. Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en el Municipio y está integrada por los siguientes tipos de vías:
 - a) Sistema vial primario: el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. Se divide en los siguientes tipos:
 - 1. Vialidades de acceso controlado; y
 - 2. Vialidades principales.
 - b) Sistema vial secundario: el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:
 - 1. Vialidades colectoras

2. Vialidades colectoras menores
3. Vialidades subcolectoras
4. Vialidades locales
5. Vialidades tranquilizadas
6. Vialidades peatonales

Artículo 31. Para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben de contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicio;

- I. Vecinal. Su radio de influencia es la unidad vecinal, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro vecinal, será a través de vialidades subcolectoras locales o peatonales. Se llevan a cabo en éstas, actividades comerciales y de servicios de abasto diario y se describen con la clave **CV** (Centro Vecinal);
- II. Barrial. Su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vías colectoras y colectoras menores. Se llevan a cabo actividades de abasto diario-semanal de los habitantes de un barrio o colonia, y se describen con la clave **CB** (Centro Barrial);
- III. Central. Su radio de influencia es el centro de población, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman el centro urbano o corredores centrales, será a través de vías principales o colectoras. Aquí se ubica la principal concentración de actividades comerciales y de servicios de la totalidad o un amplio sector del centro de población y se describen con la clave **CU** (Centro Urbano).

Artículo 32. El sistema vial con el sistema de unidades urbanas conforma la estructura urbana de un centro de población. Esta estructura permite establecer zonas mixtas y los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la mencionada jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento, el establecimiento de los corredores urbanos, cuyas características son las siguientes:

- I. Corredor Vecinal, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras menores y vialidad local;
- II. Corredor Barrial, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras y colectoras menores;
- III. Corredor Central, es aquel que está ubicado sobre vías de acceso controlado, principales y colectoras;
- IV. Corredores Urbanos, se establecerán en los centros de población de nivel medio y básico de acuerdo a la función que desempeñan las vialidades dentro del centro de población, aún cuando éstas no cumplan el derecho de vía que se establece en el Manual de Diseño Urbano para las diferentes jerarquías viales.

Artículo 33. Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, las acciones urbanísticas de uso habitacional que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio y que excedan a 2 hectáreas, deberán contar con vialidad pública de tipo colectoras o colectoras menores, según sea el caso, además de observar las continuidades viales que se determinen o los diferentes planes de desarrollo urbano. Para las acciones

urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determinen en los planes de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que por las características naturales, y que el Proyecto de Definitivo de Urbanización respectivo demuestre la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las contenidas en el artículo 30 del presente Reglamento, éstas podrán tener un incremento hasta del veinte por ciento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población.

Quedan excluidas de las disposiciones, señaladas en el párrafo anterior, las zonas Forestales (F), Actividades Extractivas (AE) y Agropecuarias (AG).

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN DE ÁREAS

Artículo 34. La Clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los Planes Regionales, Programas Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y -en su caso-, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 35. Para cumplir los objetivos del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo de Centro de Población y de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

- I. Áreas urbanizadas: Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del Municipio, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identifican con la clave **(AU)**, el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las Áreas urbanizadas se subdividen en:
 - a) Áreas incorporadas: Las áreas urbanizadas pertenecientes al Centro de población que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los Artículos 175, 242, 243, 245, 246 y 266 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; siendo identificadas únicamente con la clave **(AU)** de las áreas urbanizadas;
 - b) Áreas de urbanización progresiva: Las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el Capítulo VIII, Título Noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 332 del mencionado Código; o aquellas de urbanización espontánea que el

Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al Artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se pueden sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración previstas en el Código Urbano para el Estado de Jalisco. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave **(UP)**;

- c) Áreas de renovación urbana: Las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en el Artículo 5, fracción LXIII del Código Urbano para el Estado de Jalisco, es decir, se refiere a la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de centro de población mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo así como la modificación de usos y destinos de predios y fincas. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave **(RN)**.
 - d) Áreas Ocupadas en forma irregular en zonas de alto riesgo: Son las áreas ocupadas por el asentamiento humano sobre suelo no urbanizable, como pueden ser aquellos predios previstos como conservación ecológica, por vulnerabilidad y de riesgos naturales, e invasión a las áreas de restricción y protección, en las que el Municipio establecerá las acciones para su desocupación y la recuperación del espacio, a medida de prevenir, controlar y atender riesgos y contingencias ambientales y urbanos, así como la preservación de su patrimonio cultural; se identifican con la sub-clave **(OI)**. En tanto estas áreas no se determinen en la actualización de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Municipales, se deberá considerar como áreas objeto de estas acciones a las determinadas en el Atlas de Riesgo Municipal.
- II. Áreas de Protección Patrimonial: Las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave **(PP)**, el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas de protección histórico- patrimonial se subdividen en:
- a) Áreas de protección a la fisonomía urbana: Aquellas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, según lo estipulado por los artículos 337 al 339, y las fracciones VIII y IX del artículo 115 del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave **(PF)**.
- III. Área de Reserva Urbana: Las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento o expansión del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se debe autorizar modalidad alguna de acción urbanística. Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística

en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la fracción I del presente artículo, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Asimismo requieren, en su caso, de la elaboración de su Proyecto Definitivo de Urbanización de la zona donde se ubique y sus respectivos estudios de impacto ambiental sancionados por la autoridad competente en la materia donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización contribuye en beneficio de la calidad ambiental en las áreas mencionadas. Se identificarán con la clave **(RU)** y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- a) Área de Reserva Urbana a corto plazo: Las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en los Títulos Sexto, Séptimo y Noveno, respectivamente, del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(CP)**;
- b) Áreas de Reserva Urbana a mediano plazo: Aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata, pero se permite dosificar la infraestructura básica y el equipamiento a mediano plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(MP)**;
- c) Área de Reserva Urbana a largo plazo: Las pertenecientes a la reserva urbana, que no cuentan con las obras de infraestructura básica, pero permiten dosificar esa infraestructura básica y el equipamiento urbano a largo plazo. En las áreas de reserva urbana a largo plazo no se permite o no se autoriza modalidad alguna de la acción urbanística. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(LP)**;
- d) Áreas de Reserva Urbana de control especial: Las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación. Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la fracción anterior, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán, en su caso, sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas. En éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como habitacional jardín, institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(ESP)**; y

IV. Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales: son las áreas próximas o dentro del radio de influencia de instalaciones, que por razones de seguridad están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas por los aspectos normativos de las mismas, así como las franjas que resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlar y conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas. Se identifican con la clave **(RI)** y el número que las especifica. Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

a) Áreas de restricción de instalaciones de riesgo: las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

1. En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y
2. En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **(RG)**.

b) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable: corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(AB)**.

c) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje: corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(DR)**.

d) Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad: corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro,

reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(EL)**.

- e) Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación: corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(TL)**.
- f) Áreas de restricción para la vialidad: son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(VL)**.
- g) Áreas de restricción por nodo vial: es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(NV)**.

V. Áreas de Transición: Las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identifican con la clave **(AT)** y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, son las que indiquen como permisibles en el Programa, el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio y deberán elaborar sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

VI. Áreas Rústicas: Son las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave **(AR)** y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en las siguientes:

- a) Áreas agropecuarias: Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **(AGR)**, y el número que las especifica;
 - b) Áreas forestales: los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **(FOR)** y el número que las especifica;
 - c) Áreas silvestres: aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **(SIL)** y el número que las especifica
 - d) Áreas de actividades extractivas: Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **(AE)** y el número que las especifica; y
 - e) Áreas turísticas: Son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave **(TUR)** y el número que las especifica.
- VII.** Áreas naturales protegidas: las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente Se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:
- a. Monumentos naturales;
 - b. Áreas de protección de recursos naturales;
 - c. Áreas de protección de flora y fauna;
 - d. Santuarios;
 - e. Parques y reservas Estatales; y
 - f. Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), y d) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos e) y f) son de

interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

Se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, éstas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

VIII. Áreas de Conservación ecológica: Son las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En éstas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano. Siendo identificadas con la clave **(AC)**, y el número que las especifica.

IX. Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua: Las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se sujetará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal debe solicitar a la Comisión Nacional del Agua, el dictamen respectivo. Estas áreas son del dominio de la nación y de utilidad pública, y están bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Asimismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento pueden estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia. Se identifican con la clave **(CA)** Estas áreas se subdividen en:

- a. Áreas de protección a cuerpos de agua: Las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
- b. Áreas de protección a cauces: Las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y
- c. Áreas de protección a escurrimientos: Las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

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

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

- X. Áreas de Protección a acuíferos: Las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa basándose en serpentinas, siendo identificadas con la clave **(PA)** y la subclave que las especifica. Estas áreas se subdividen en:
- a. Áreas directas de Protección al acuífero: Las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **(I)**;
 - b. Áreas inmediatas de Protección al acuífero: Las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción, por lo que se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **(II)**; y
 - c. Área general de Protección al acuífero: Las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo, por lo que se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y lo peligroso de los productos que manejan, como se refiere en el Capítulo I, del Título Séptimo de este Reglamento, pudieran alterar las condiciones naturales del subsuelo. Estas áreas se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **(III)**.

La determinación de las Áreas de Protección en los acuíferos dependerá de las características geohidrológicas del lugar, en especial la constitución del subsuelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la Autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo.

La conservación de estas áreas es de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Asimismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las Leyes de la materia.

Artículo 36. La Dirección General de Obras Públicas Municipales, al expedir el Dictamen de usos y Destinos, así como el Dictamen de Trazo, Uso y Destinos específicos previstos en los Artículos 277 Y 284 del Código Urbano, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control

institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito, por la índole ambiental del mencionado predio.

Artículo 37. En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Artículo 38. Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

En tanto las Dependencias Federales o Estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En todos los tipos de Planes, la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, clave y subclave de identificación, así como los números que las especifican, que se determinan en este Reglamento, delimitando el área en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale.

La Clasificación de áreas que se establece en este Capítulo se sintetiza en el cuadro 1, que forma parte de este Reglamento:

CUADRO 1. CLASIFICACIÓN DE ÁREAS			
Clave		Sub-clave	
AU	Áreas Urbanizadas	(AU)	Áreas incorporadas
		(UP)	Áreas de urbanización progresiva
		(RN)	Áreas de renovación urbana
		(OI)	Áreas ocupadas en forma irregular en zonas de alto riesgo.
PP	Áreas de Protección Histórico Patrimonial	(PF)	Áreas de protección a la fisonomía urbana
RU	Áreas de Reserva Urbana	(CP)	Áreas de reserva urbana a corto plazo
		(MP)	Áreas de reserva urbana a mediano plazo
		(LP)	Áreas de reserva urbana a largo plazo
		(ESP)	Áreas de reserva urbana de control Especial
RI	Áreas de Restricción a infraestructuras o Instalaciones Especiales	(RG)	Áreas de restricción de instalaciones de riesgo
		(AB)	Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable
		(DR)	Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje
		(EL)	Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad
		(TL)	Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación
		(VL)	Áreas de restricción por paso de vialidades
(NV)	Áreas de restricción por nodo vial		
AT	Áreas de Transición		
AR	Áreas Rústicas	(AGR)	Áreas agropecuarias
		(FOR)	Áreas forestales
		(SIL)	Áreas silvestres
		(AE)	Áreas de actividades extractivas
		(TUR)	Áreas Turísticas

AN	Áreas Naturales		Monumentos naturales Áreas de protección de recursos naturales Áreas de protección de flora y fauna Santuarios Parques y reservas estatales Zonas de preservación ecológica de los centros de población
AP	Áreas de Prevención Ecológica		
AC	Áreas de Conservación Ecológica		
CA	Áreas de Protección a Cauces y Cuerpos de Agua	(CA)	Áreas de protección a cuerpos de agua Áreas de protección a cauces Áreas de protección a escurrimientos
PA	Áreas de protección a Acuíferos	(I) (II) (III)	Áreas directas a protección a cuerpos de agua Áreas inmediatas de protección al acuífero Áreageneral de protección al acuífero

CAPÍTULO III UTILIZACIÓN DEL SUELO Y TIPOS BÁSICOS DE ZONAS

Artículo 39. Para formular la zonificación urbana a que hace mención el Artículo 148 del Título Sexto en el Código Urbano, se aplica la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área urbana en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Programa y Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

Artículo 40. La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

- I. Zonificación primaria: En la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los Planes Regionales de Desarrollo Urbano, Programa Municipal Desarrollo Urbano y a los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población; y
- II. Zonificación secundaria: En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y a los proyectos definitivos de urbanización.

CUADRO 2. TIPOS BASICOS DE ZONAS					
ZONIFICACION PRIMARIA			ZONIFICACION SECUNDARIA		
(Plan Regional y Programa Municipal)		(Plan de Centro de Población)		(Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o de Urbanización)	
ÁMBITO RURAL					
P	Piscícola	P	Piscícola	P	Piscícola
AS	Actividades silvestres	AS	Actividades silvestres	AS	Actividades silvestres
F	Forestal	F	Forestal	F	Forestal

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MAZAMITLA JALISCO

AE	Actividades extractivas	AE	Actividades extractivas	AE-N	Actividades extractivas no metálicas
AG	Agropecuario	AG	Agropecuario	AG	Agropecuario
		GH	Granjas y huertos	GH	Granjas y huertos
TE	Turístico ecológico	TE	Turístico ecológico	TE	Turístico ecológico
TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre	TC	Turístico campestre
AMBITO URBANO					
T	Turístico	TH	Turístico hotelero	TH-1	Turístico hotelero densidad mínima
				TH-2	Turístico hotelero densidad baja
H	Habitacional	HJ	Habitacional Jardín	HJ	Habitacional jardín
		H1	Habitacional densidad mínima	H1-U	Unifamiliar
				H1-H	Plurifamiliar horizontal
		H2	Habitacional densidad baja	H2-U	Unifamiliar
				H2-H	Plurifamiliar horizontal
		H3	Habitacional densidad media	H3-U	Unifamiliar
				H3-H	Plurifamiliar horizontal
H4	Habitacional densidad alta	H4-U	Unifamiliar		
		H4-H	Plurifamiliar horizontal		
		MB * 1,2,3,4	Mixto barrial		
		MD * 1,2,3,4,5	Mixto distrital		
		MC * 1,2,3,4,5	Mixto central		
CR	Comercial regional	CV * 1,2,3,4	Comercio vecinal	CV * 1,2,3,4	Comercio vecinal
		CB * 1,2,3,4	Comercio barrial	CB * 1,2,3,4	Comercio barrial
		CD * 1,2,3,4,5	Comercio distrital	CD * 1,2,3,4,5	Comercio distrital
		CC * 1,2,3,4,5	Comercio central	CC * 1,2,3,4,5	Comercio central
SR	Servicios regionales	SV* 1,2,3,4	Servicios vecinales	SV * 1,2,3,4	Servicios vecinales
		SB * 1,2,3,4	Servicios barriales	SB * 1,2,3,4	Servicios barriales
		SD * 1,2,3,4,5	Servicios distritales	SD * 1,2,3,4,5	Servicios distritales
		SC * 1,2,3,4,5	Servicios centrales	SC * 1,2,3,4,5	Servicios centrales
SI	Servicios a la Industria y comercio	SI	Servicios a la industria y comercio	SI	Servicios a la industria y comercio
I	Industrial	MFD	Manufacturas domiciliarias	MFD	Manufacturas domiciliarias
		MFM	Manufacturas menores	MFM	Manufacturas menores
		I1	Industria ligera de riesgo bajo	I1	Industria ligera y de riesgo bajo
		IJ	Parque industrial jardín	IJ	Parque industrial jardín
EI-R	Equipamiento	EI-V	Equipamiento vecinal	EI-V	Equipamiento vecinal
		EI-B	Equipamiento barrial	EI-B	Equipamiento barrial
		EI-D	Equipamiento distrital	EI-D	Equipamiento distrital

	regional	EI-C	Equipamiento central	EI-C	Equipamiento central
		EI-R	Equipamiento regional	EI-R	Equipamiento regional
EV-R	Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales	EV-V	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales	EV-V	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales
		EV-B	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales	EV-B	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales
		EV-D	Espacios verdes y abiertos distritales	EV-D	Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales
		EV-C	Espacios verdes y abiertos centrales	EV-C	Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		EV-R	Espacios verdes y abiertos regionales	EV-R	Espacios, abiertos y recreativos regionales
IE	Instalaciones especiales e infraestructura	IN-U	Infraestructura urbana	IN-U	Infraestructura urbana
		IN-R	Infraestructura regional	IN-R	Infraestructura regional
		IE-U	Instalaciones especiales urbanas	IE-U	Instalaciones especiales urbanas
		IE-R	Instalaciones especiales regionales	IE-R	Instalaciones especiales regionales
* 1 intensidad mínima, * 2 intensidad baja, * 3 intensidad media, * 4 intensidad alta, * 5 intensidad máxima.					

CAPÍTULO IV CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

Artículo 41. Para lograr los objetivos y propósitos de este Reglamento, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

Artículo 42. El género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican en:

- I. Recursos naturales: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los usos y destinos que lo integran son las siguientes:

- a) Piscícola;
- b) Actividades Silvestres;
- c) Forestal;
- d) Actividades extractivas;
- e) Agropecuario; y
- f) Granjas y huertos.

- II. Alojamiento temporal: comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:
 - a) Turístico ecológico;
 - b) Turístico campestre;
 - c) Turístico hotelero densidad mínima;
 - d) Turístico hotelero densidad baja;
 - e) Turístico hotelero densidad media; y
 - f) Turístico hotelero densidad alta.

- III. Habitacional: comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:
 - a) Habitacional jardín;
 - b) Habitacional densidad mínima;
 - c) Habitacional densidad baja;
 - d) Habitacional densidad media; y
 - e) Habitacional densidad alta.

- IV. Comercial: comprende las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías, por su nivel de servicio e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
 - a) Comercio vecinal;
 - b) Comercio barrial;
 - c) Comercio distrital;
 - d) Comercio central; y
 - e) Comercio regional.

- V. Servicios: comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
 - a) Servicios vecinales;

- b) Servicios barriales;
 - c) Servicios distritales;
 - d) Servicios centrales;
 - e) Servicios regionales; y
 - f) Servicios a la industria y al comercio.
- VI.** Industrial: conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal; se integra por los siguientes usos:
- a) Manufacturas domiciliarias;
 - b) Manufacturas menores;
 - c) Industria ligera y de riesgo bajo;
 - d) Industria mediana y de riesgo medio;
 - e) Industria pesada y de riesgo alto; y
 - f) Parque industrial jardín.
- VII.** Equipamiento: los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en:
- a) Equipamiento vecinal;
 - b) Equipamiento barrial;
 - c) Equipamiento distrital;
 - d) Equipamiento central; y
 - e) Equipamiento regional.
- VIII.** Recreación y descanso: aun cuando forma parte del genero de equipamiento, por su naturaleza e importancia para los asentamientos humanos se clasifica por separado en:
- a) Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales;

- b) Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales;
- c) Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales;
- d) Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales; y
- e) Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales.

IX. Instalaciones especiales e infraestructura: comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana. Se clasifican de la siguiente forma:

- a) Infraestructura regional;
- b) Infraestructura urbana;
- c) Instalaciones especiales urbanas; e
- d) Instalaciones especiales regionales.

TÍTULO CUARTO DE LA REGLAMENTACIÓN

CAPÍTULO I CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE ÁREAS

Artículo 43. Las normas que deberán contener las Áreas Urbanas y de Reserva Urbana para efectos de su transformación o conservación de acuerdo al nivel estratégico de los planes será:

Densidad Máxima de Habitantes por Hectárea. Es un indicador de referencia para efectos de planeación, el cual indica el nivel de población establecido por el plan para los efectos de dotación de servicios e infraestructura;

Número de Unidades por Hectárea. Es el número de viviendas o locales individuales máximo autorizable por hectárea, referido al indicador anterior, en cualquier acto de conservación o transformación del Área Urbana. Los Planes respectivos marcarán el criterio aritmético de aplicación de esta norma diferenciando si se trata de Áreas de Reserva Urbana o Áreas Urbanas zonificadas como zonas de consolidación o de renovación de sus características actuales;

Altura máxima. Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o expresamente la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;

Cajón de estacionamiento. Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS). Es el factor que multiplicado por la superficie del lote, establece la ocupación máxima de éste en planta baja;

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS). Es el factor que multiplicado por la superficie total del lote establece la superficie máxima de una edificación en el mismo;

Densidad Máxima de Viviendas. Es el número máximo de viviendas que se pueden autorizar por hectárea;

Frente mínimo de lote: la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote;

Superficie máxima del lote: la superficie máxima en metros cuadrados de un lote que se deberá de respetar para determinada zona;

Restricción en colindancias. Se podrán establecer restricciones para edificación, en las colindancias que considere el Plan respectivo, de acuerdo a las características fisonómicas del entorno urbano que se pretenda;

Superficie mínima del lote: la superficie mínima en metros cuadrados de un lote que se deberá de respetar para determinada zona.

Artículo 44. Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

- I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;
- II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites.
- III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del Plan parcial;
- IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del Plan Parcial;
- V. Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el Plan Parcial. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías; y
- VI. En los Planes de Desarrollo Urbano de centro de población, se deberán delimitar las unidades territoriales barriales, considerando la población máxima de habitantes en cada una de ellas, de acuerdo a la potencialidad que tengan las diferentes zonas, así como el equipamiento requerido para la atención de las necesidades básicas de la misma.

Artículo 45. En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

- I. Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
Los usos compatibles no deberán ser mayor al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.
Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona (cuadro 2); y
- III. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de

determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno. En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

Artículo 46. Los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

CAPÍTULO II

DE LA REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES

Artículo 47. Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en la fracción VI del artículo 26 de este Reglamento y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Artículo 48. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento.

En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales, los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

- I. Forestal: los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;
- II. Silvestres: las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural;
- III. Actividades extractivas: los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, para la transformación de los mismos en insumos, por su origen se clasifica en no metálicas;
- IV. Agropecuario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y
- V. Granjas y huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Artículo 49. En estas zonas se permitirá la edificación para el debido aprovechamiento de sus potencialidades rústicas en las definiciones predominantes y compatibles con las siguientes restricciones:

- I. Protegidas: clave (PP); Aquellas edificaciones que estén autorizadas por los programas de manejo o normas particulares de la instancia de su competencia de acuerdo a la legislación vigente. Las edificaciones de las Unidades territoriales compatibles estarán, invariablemente sujetas a las disposiciones reglamentarias establecidas en el párrafo anterior.

- II. Agropecuarias: clave (AGR);**
 - Establos y zahúrdas para ganado porcino, bovino, caprino, equino, ovino hasta 50 cabezas por predio;
 - Graneros, Bodegas de aperos hasta de 500 m² por predio;
 - Vivienda aislada hasta 200m² por predio;
 - Estanques piscícolas hasta 500 m² por predio;
 - Granjas avícolas hasta 1,000m² por predio;
 - Embarcaderos, muelles hasta 150m² por predio;
 - Invernaderos o instalaciones de producción agrícola intensiva hasta 1,000m² por Ha.
 - Comercialización de productos agrícolas, pecuarios y piscícolas, hasta 150m² por predio;
 - Miradores;
 - Palapas Familiares, hasta 250m² por predio;
 - Oficinas Rurales, hasta 200m² por predio;
 - Agroindustrias hasta 5,000m² por predio;

- III. Forestales: clave (FOR):**
 - Observatorios Forestales;
 - Aserraderos hasta en 1 hectárea.

- IV. Actividades extractivas: clave (AE);**
 - Bancos de Material con la aprobación previa de la autoridad Competente.

- V. Turismo Campestre y Ecológico: clave (TC);** Las que se describen en la Tabla 5;

- VI. Granjas y Huertos: clave (GH);** las que se describen en la Tabla 4;

- VII. Servicios a vías de transporte: clave (SVT);**
 - Estaciones de abastecimiento de combustible como lo permitan las normas aplicables;
 - Comedores hasta de 250m²
 - Refaccionarias hasta 100m²
 - Reparaciones de emergencia hasta 150m²
 - Auto-Hoteles hasta 500m²

- VIII. Centros de Población: clave (CP);** Las que especifique el Plan correspondiente y en su defecto las normas generales establecidas en el artículo 56 de este mismo ordenamiento.

- IX. Restricción: clave (AR);** Las edificaciones autorizables sólo podrán ser aquellas de uso institucional o de investigación que pretendan autoridades competentes en la materia, por tanto se deberá con la autorización expresa de estas.

Queda prohibida la transferencia de compatibilidades para el aprovechamiento de Unidades Territoriales, Todas aquellas edificaciones que no estén comprendidas en el presente catálogo, se considerarán usos especiales, por lo cual, para su autorización se sujetarán a las disposiciones de los artículos 48 Y 49 de este mismo Reglamento.

Artículo 50. Además de los señalados en el artículo anterior, en estas Unidades Territoriales se permitirán los siguientes tipos de edificaciones para usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

- I. Usos relacionados con la explotación agraria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural;
- II. Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este;
- III. Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural;
- IV. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural; y
- V. Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, y granjas-escuela;

Para todos ellos se deberán presentar los estudios que garanticen la preservación del medio ambiente y en su caso el dictamen de la instancia competente para su instalación.

Artículo 51. Los predios clasificados como Unidades Territoriales Agropecuarias AGR son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, así como a la cría de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola. y serán reguladas por las leyes en la materia.

Artículo 52. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las Zonas de aprovechamiento de recursos naturales del tipo Turístico Campestre y Turístico Ecológico, tipo TC, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Tabla 3. TURÍSTICO CAMPESTRE TC y TURÍSTICO ECOLÓGICO	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	5
Superficie mínima de lote	1600 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales*
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.

Artículo 53. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de clasificación granjas y huertos, tipo GH, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

Tabla 4. GRANJAS Y HUERTOS GH	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	10
Densidad máxima de viviendas/ ha	2
Superficie mínima de lote	4000 m ²
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	4000m ²
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4*
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	10%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. *Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.	

Artículo 54. Cuando las Unidades Territoriales Turístico Campestre y ecológico tipo (TC), se constituyan en régimen de condominio, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo las superficies libres, quedarán determinadas en lo respectivos proyectos ejecutivos como áreas comunes.

CAPÍTULO III REGLAMENTACIÓN DE ZONAS TURÍSTICAS

Artículo 55. La reglamentación de zonas turísticas tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.

- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y
- IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

Artículo 56. En las zonas turísticas la categoría de los usos y destinos permitidos con los que se indican en la siguiente tabla:

CUADRO 5. TURISTICO TH				
CLAVE	ZONA	ACTIVIDADES O GIROS DE USO	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS
	(USO PREDOMINANTE)	PREDOMINANTE		PERMITIDOS.
TE	TURÍSTICO ECOLÓGICO	o Albergues o posadas	•	TURÍSTICO ECOLÓGICO.
		o Cabañas.	o	ESPACIOS VERDES, Y ABIERTOS
		o Campamentos	o	RECREATIVOS REGIONALES.
		o Casas de campo.		
		o Villas hoteleras.		
TC	TURÍSTICO CAMPESTRE	o Cabañas.	•	TURÍSTICO CAMPESTRE.
			o	ESPACIOS VERDES, Y ABIERTOS
		o Casas de campo.	o	RECREATIVOS REGIONALES
TH1	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MÍNIMA	o Albergues o posadas.	•	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MÍNIMA.
		o Condohoteles.		
		o Hoteles con todos los servicios.	o	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.
		o Moteles de paso y similares.	*	COMERCIO CENTRAL.
		o Tráiler park.	*	SERVICIOS CENTRALES.
		o Villas hoteleras.		
TH2	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA	o Albergues o posadas.	•	TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA.
		o Casa de huéspedes.		
		o Condohoteles.	o	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.
		o Villas hoteleras.		
		o Hoteles con todos los servicios.	*	COMERCIO CENTRAL
		o Motel de paso y similares.	*	SERVICIOS CENTRALES.
		o Tráiler park.		
PREDOMINANTE. •		COMPATIBLE. o	CONDICIONADO. *	

Artículo 57. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleras de densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, densidad media, tipo TH-3, densidad alta, tipo TH-4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

CUADRO 6. TURÍSTICO HOTELERO TH		
	DENSIDAD MINIMA (TH1)	DENSIDAD BAJA (TH2)
Densidad máxima	15 cuartos por hectárea.	30 cuartos por hectárea.
Superficie mínima de lote	5,000 m ²	1,500 m ²
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	20 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.20	0.30
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	0.40	0.60
Altura máxima de la edificación	R	R
Cajones de estacionamiento	*	*
Restricción frontal	10 metros lineales	10 metros lineales
Restricciones laterales	5 metros lineales	5 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Abierto
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.		

CAPÍTULO IV REGLAMENTACIÓN DE ZONAS HABITACIONALES

Artículo 58. La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de garantizar la seguridad del patrimonio, mejorar la calidad ambiental, el bienestar de la familia y la comunidad. Esta reglamentación, deberá reflejarse en los planos correspondientes a los usos del suelo en nivel normativo e instrumental.

- I. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;
- II. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones toxicas, escurrimientos pluviales y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- III. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- IV. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por sus valores fisonómicos tradicionales e históricos, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

- V. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

CUADRO 7. HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
HJ	HABITACIONAL JARDIN.	Habitación.	●	HABITACION JARDIN
			○	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA.	Habitación.	●	HABITACION UNIFAMILIAR
			○	ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES
			△	EQUIPAMIENTO VECINAL
			△	SERVICIOS VECINALES
			△	COMERCIO VECINAL
			△	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA.	Habitación.	●	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL
			○	HABITACIÓN UNIFAMILIAR
			○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES
			△	EQUIPAMIENTO VECINAL
			△	SERVICIOS VECINALES
			△	COMERCIO VECINAL
			△	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA.	Habitación.	●	HABITACIÓN UNIFAMILIAR.
			○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
			△	EQUIPAMIENTO VECINAL.
			△	SERVICIOS VECINALES.
			△	COMERCIO VECINAL.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA.	Habitación.	●	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL.
			○	HABITACIÓN UNIFAMILIAR.
			○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
			△	EQUIPAMIENTO VECINAL.
			△	SERVICIOS VECINALES.
			△	COMERCIO VECINAL.
			△	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-U		Habitación.		HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURISMO HOTELERO DENSIDAD MEDIA.

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA		<ul style="list-style-type: none"> ● ○ ○ △ △ △ 	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● ○ ○ ○ 	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● ○ △ △ △ △ △ 	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA.	Habitación.	<ul style="list-style-type: none"> ● ○ ○ ○ △ △ △ △ 	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL HABITACIÓN UNIFAMILIAR TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
PREDOMINANTE ●		COMPATIBLE ○		CONDICIONADO △

**CUADRO 8.
HABITACIONAL**

	HABITACIONAL JARDIN.	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA H4-U
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20	80	95	195	290
Densidad Máxima viviendas/ ha.	4	20	26	54	58
Superficie mínima de lote	2500 m ²	300m ²	250 m ²	140 m ²	90 m ²
Frente mínimo del lote	5 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8	6 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.2	0.6	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.4	1.2	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de Estacionamiento por vivienda	4	3	3	2	1
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales	5 metros lineales	3 metros lineales	2 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%	10%	10%	20%	30%
Restricciones laterales	10 metros lineales	***	***	***	***
Restricción posterior	10 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto				Cerrado Semicerrado
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes. ** a restricción frontal se aplica a calle local y al frente dimensión. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica. **** Lo que resulte de aplicar el C.O.S y C.U.S.</p>					

CAPÍTULO V REGLAMENTACIÓN DE ZONAS MIXTAS

Artículo 59. Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- I. Mixto barrial: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

- II. Mixto distrital: las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;

- III. Mixto central: las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y

- IV. Mixto Regional: las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo éstos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

CUADRO 9. ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MB	MIXTO BARRIAL	<ul style="list-style-type: none"> ○ HABITACIONAL UNIFAMILIAR ○ HABITACIONAL HORIZONTAL ○ HABITACIONAL VERTICAL ○ SERVICIOS VECINALES ○ TURÍSTICO HOTELERO ○ SERVICIOS BARRIALES ○ COMERCIO VECINAL ○ COMERCIO BARRIAL ○ MANUFACTURAS MENORES ○ EQUIPAMIENTO VECINAL ○ EQUIPAMIENTO BARRIAL ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ○ ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
MB1	○ INTENSIDAD MÍNIMA.	
MB2	○ INTENSIDAD BAJA	
MB3	○ INTENSIDAD MEDIA	
MB4	○ INTENSIDAD ALTA	
MD	MIXTO DISTRITAL	○ HABITACIONAL UNIFAMILIAR

MD1	○ INTENSIDAD MÍNIMA.	○ HABITACIONAL HORIZONTAL
MD2	○ INTENSIDAD BAJA.	○ HABITACIONAL VERTICAL
MD3	○ INTENSIDAD MEDIA.	○ TURÍSTICO HOTELERO
MD4	○ INTENSIDAD ALTA.	○ SERVICIOS VECINALES
MD5	○ INTENSIDAD MÁXIMA.	○ SERVICIOS BARRIALES
		○ SERVICIOS DISTRITALES
		○ COMERCIO VECINAL
		○ COMERCIO BARRIAL
		○ COMERCIO DISTRITAL
		○ MANUFACTURAS MENORES
		○ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		○ EQUIPAMIENTO VECINAL
		○ EQUIPAMIENTO BARRIAL
		○ EQUIPAMIENTO DISTRITAL
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.
MC	MIXTO CENTRAL	○ HABITACIONAL UNIFAMILIAR
MC1	○ INTENSIDAD MÍNIMA	○ HABITACIONAL HORIZONTAL
MC2	○ INTENSIDAD BAJA	○ HABITACIONAL VERTICAL
MC3	○ INTENSIDAD MEDIA	○ TURÍSTICO HOTELERO
MC4	○ INTENSIDAD ALTA	○ SERVICIOS VECINALES
MC5	○ INTENSIDAD MÁXIMA	○ SERVICIOS BARRIALES
		○ SERVICIOS DISTRITALES
		○ SERVICIOS CENTRALES
		○ COMERCIO VECINAL
		○ COMERCIO BARRIAL
		○ COMERCIO DISTRITAL
		○ COMERCIO CENTRAL
		○ MANUFACTURAS MENORES
		○ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS
		○ EQUIPAMIENTO VECINAL
		○ EQUIPAMIENTO BARRIAL
		○ EQUIPAMIENTO DISTRITAL
		○ EQUIPAMIENTO CENTRAL
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES
		○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.

MR	MIXTO REGIONAL	<ul style="list-style-type: none"> ○ TURÍSTICO HOTELERO ○ SERVICIOS BARRIALES ○ SERVICIOS DISTRITALES ○ SERVICIOS CENTRALES ○ SERVICIOS REGIONALES ○ COMERCIO BARRIAL ○ COMERCIO DISTRITAL ○ COMERCIO CENTRAL ○ COMERCIO REGIONAL ○ INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO ○ INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO ○ INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO ○ EQUIPAMIENTO BARRIAL ○ EQUIPAMIENTO DISTRITAL ○ EQUIPAMIENTO CENTRAL ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES
----	----------------	--

CAPÍTULO VI REGLAMENTACIÓN DE ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Artículo 60. Las zonas de usos comerciales por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. Comercio vecinal: las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano para los vecinos de una zona habitacional por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);
- II. Comercio barrial: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. Comercio distrital: estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual.
- IV. Comercio central: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y
- V. Comercio regional: las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población; por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

Los cuatro primeros tipos de zonas a su vez se subdividen en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta. Además los tipos comercial, distrital y central tienen un rango adicional denominado

intensidad máxima. Los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 61. En todas las zonas comerciales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 69 al 73 de este Reglamento, se observarán además las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capítulo VI del presente Título de este Reglamento.

Artículo 62. En las zonas comerciales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

CUADRO 10. COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORÍA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CV	COMERCIO VECINAL	Venta de:		<ul style="list-style-type: none"> ● COMERCIO VECINAL. ○ HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ○ HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ○ HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. ○ SERVICIOS VECINALES ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS ○ VECINALES.
CV1	MÍNIMA	❖ Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas)		
CV2	BAJA	❖ Cenaduría y/o menudería.		
CV3	MEDIA	❖ Cocina económica.		
CV4	ALTA	❖ Cremerías.		
		❖ Expendios de revistas.		
		❖ Farmacias.		
		❖ Fruterías.		
		❖ Legumbres.		
		❖ Taquería.		
		❖ Máximo 50 m ² por local.		

<p>CB</p>	<p>COMERCIO BARRIAL</p> <p>INTENSIDADES:</p>	<p><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</u></p> <p>Venta de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ❖ Aguas frescas, paletas. ❖ Artículos de limpieza. ❖ Artículos deportivos. ❖ Artículos domésticos de Hojalata. ❖ Artículos fotográficos. ❖ Autoservicio. ❖ Bazares y antigüedades. ❖ Bicicletas (venta) ❖ Blancos. ❖ Bonetería. ❖ Botanas y frituras. ❖ Calzado. ❖ Carnicería. ❖ Centro de copiado. ❖ Dulcería. ❖ Expendios de: Agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan. ❖ Ferretería Y tlapalería. ❖ Florerías y artículos de ❖ Jardinería. ❖ Hielo. ❖ Implementos y equipos 	<ul style="list-style-type: none"> ● COMERCIO BARRIAL ○ COMERCIO VECINAL. ○ HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ○ HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ○ HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. ○ SERVICIOS VECINALES. ○ SERVICIOS BARRIALES. ○ EQUIPAMIENTO BARRIAL. ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
<p>CB1</p>	<p>MÍNIMA</p>		
<p>CB2</p>	<p>BAJA</p>		
<p>CB3</p>	<p>MEDIA</p>		
<p>CB4</p>	<p>ALTA</p>		

		<ul style="list-style-type: none"> ❖ para gas doméstico. ❖ Jugos Naturales y licuados. ❖ Juguetería. ❖ Lencería. ❖ Licorería (venta en botella cerrada) ❖ Línea blanca y aparatos eléctricos. ❖ Lonchería. ❖ Marcos. ❖ Mariscos. ❖ Máscaras. ❖ Mercería. ❖ Mueblerías. ❖ Neverías. ❖ Ópticas. ❖ Panadería (venta) ❖ Papelería Y artículos escolares. ❖ Perfumería. ❖ Pescadería. ❖ Pinturas. ❖ Pollería. ❖ Productos de plástico desechables. ❖ Productos naturistas. ❖ Recaudería. ❖ Refacciones y accesorios para autos. ❖ Regalos. ❖ Renta de videojuegos y videos. ❖ Ropa. ❖ Rosticería. ❖ Semillas y cereales. ❖ Tiendas de accesorios de vestir. ❖ Vidrios y espejos. ❖ Viveros. 	
--	--	--	--

CD	COMERCIO DISTRITAL	Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes: Venta de	<ul style="list-style-type: none"> ○ COMERCIO DISTRITAL ○ COMERCIO VECINAL. ○ COMERCIO BARRIAL. ○ SERVICIOS ○ VECINALES. ○ SERVICIOS ○ BARRIALES. ○ SERVICIOS ○ DISTRITALES. ○ EQUIPAMIENTO ○ BARRIAL. ○ EQUIPAMIENTO ○ DISTRITAL. ○ ESPACIOS VERDES, ○ ABIERTOS Y ○ RECREATIVOS ○ VECINALES. ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. ○ MANUFACTURAS MENORES.
	INTENSIDADES:		
CD1	MÍNIMA	❖ Accesorios de seguridad industrial y doméstica.	
		❖ Acuarios	
CD2	BAJA	❖ Agencia de autos.	
		❖ Alfombras.	
CD3	MEDIA	❖ Antigüedades.	
		❖ Artesanías.	
CD4	ALTA	❖ Artículos de dibujo.	
		❖ Artículos de plástico y/o madera.	
CD5	MÁXIMA	❖ Artículos para decoración.	
		❖ Artículos para manualidades	
		❖ Azulejos y accesorios.	
		❖ Básculas.	
		❖ Boutique.	

Artículo 63. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales vecinal intensidad mínima, CV1, baja, CV2, media, CV3, y alta CV4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

CUADRO 11. COMERCIO VECINAL CV				
	INTENSIDAD	INTENSIDAD	INTENSIDAD	INTENSIDAD
	MÍNIMA (CV1)	BAJA (CV2)	MEDIA (CV3)	ALTA (CV4)
Superficie máxima de lote	(800) 50*	300 (50)*	140 (50)*	90 (50)*
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales	6 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	60%	50%	40%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales**	3 metros lineales**	2 metros lineales**
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Para el establecimiento del uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m2 Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m2 y cada local no deberá ser mayor a 50 m2 Localizado preferentemente en esquina.

La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

CAPÍTULO VII REGLAMENTACIÓN DE ZONAS INDUSTRIALES

Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos de control de la edificación que se establecen en la siguiente tabla:

CUADRO 12. SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO SI	
Superficie mínima de lote	600 m ²
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	8 m ³
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Los que se indiquen en la Tabla 7 del Manual de Diseño para la Edificación de este Reglamento
% jardinado en la restricción frontal.	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver capítulo VI del presente Reglamento.

Artículo 64. La reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;
- III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y
- IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Artículo 65. En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

Para ello, el municipio actuarán en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y estarán a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

Artículo 66. Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial espontánea o tradicional en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 67. Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

Artículo 68. Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

- I. Manufacturas domiciliarias, MFD: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente de auto empleo familiar, cuya superficie donde se realizan dichas actividades, integrada a la casa habitación, no debe de exceder de 50 metros cuadrados. El número de empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos;
- II. Manufacturas menores, MFM: comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados no generando impactos nocivos;
- III. Industria ligera y de riesgo bajo, I1: comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este Reglamento, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo;

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

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

CAPÍTULO VIII REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 69. Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Estado y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

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

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

Artículo 70. Las construcciones o edificaciones que se realicen en zonas de equipamiento, por su relación de propiedad, administración y operación pueden clasificarse como uso o destino.

Artículo 71. Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien,

en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

- I. Equipamiento vecinal: las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;
- II. Equipamiento barrial: las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. Equipamiento distrital: estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos;
- IV. Equipamiento central: las zonas donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos; y
- V. Equipamiento regional: estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.

CAPÍTULO IX REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE ESPACOS VERDES Y ABIERTOS

Artículo 72. Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

**Tabla 19
DE ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS EV**

NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en 2	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coefficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coefficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Caiones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente jardinado	Restricciones laterales en Metros lineales
Nivel de Servicio	Rubro	Giro									

VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Plazoletas y rinconadas.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
BARRIAL	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	
		Canchas de fútbol y Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver Tabla 7-DE	5.00	5.00	5.00	

Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y esta considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.

CAPÍTULO X REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA

Artículo 73. Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

Artículo 74. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este artículo, se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.
- II. En el Proyecto Definitivo se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales e Infraestructurales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.
- III. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marquen las distintas normatividades y en el caso de que estas sean concurrentes se aplicará la más restrictiva.

Artículo 75. El municipio únicamente podrá autorizar la edificación de centros penitenciarios en lugares y bajo las condiciones donde se acredite el cumplimiento de las normas de servicio y seguridad que marquen las disposiciones federales y estatales en la materia; asimismo quedará prohibida la expedición de autorizaciones a los particulares para obras de urbanización o edificación en el área de restricción penitenciaria, y que contraríen las normas vigentes en dicha materia.

Artículo 76. El municipio únicamente podrá autorizar la edificación en zonas federales en aquellos lugares y bajo las condiciones donde se acredite el cumplimiento de las normas que marquen las disposiciones federales y estatales en la materia; asimismo quedará prohibida la expedición de autorizaciones a los particulares para obras de urbanización o edificación que contraríen las normas vigentes en dicha materia.

CAPÍTULO XI REGLAMENTACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 77. Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos toda acción urbanística que se desarrolle en suelo para provisiones, áreas de reserva o predios rústicos intraurbanos, así como aquellas que tengan como fin renovar áreas urbanizadas en cualquier tipo de uso del suelo. De la misma manera aquellas edificaciones o acciones urbanísticas que se desarrollen en predios considerados como rústicos, con la salvedad de las edificaciones para aprovechamientos definidas en el presente Título.

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión para equipamiento aquellas acciones o edificaciones que no estén contempladas en el párrafo anterior como las fusiones de predios y lotes en cualquier zona; la rehabilitación de fincas; la realización de obras complementarias en los términos del artículo 266 del Código Urbano; el cambio de uso del suelo en superficies menores a mil metros cuadrados; la reparación o rehabilitación de redes de infraestructura.

Artículo 78. Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad, serán de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 79. Toda acción urbanística que genere vialidades públicas, genera con ello cesiones para vialidad, por tanto queda obligada a donar a título gratuito a la autoridad municipal las superficies determinadas por dichas vialidades.

Artículo 80. Las cesiones para equipamiento se aplicarán tanto en áreas de fundación y expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

- I. En áreas de fundación y expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población.
- II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.
- III. En el caso de lo dispuesto en el párrafo anterior, para las zonas habitacionales, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento se calculará a razón de 4.50 metros cuadrados por habitante, tomando en estos casos 3.6 (tres punto seis) habitantes por unidad de vivienda, o 42.00 m² por vivienda. A la superficie resultante del cálculo establecido se le restará el área de cesión existente dentro del polígono a desarrollar. Si las áreas de cesión se encuentran fuera del polígono a desarrollar, fueron pagadas en numerario o permutadas por otras fuera del polígono no se aplicará ninguna disminución del cálculo resultante.

Artículo 81. Para el cálculo de las áreas de cesión para equipamiento, de predios que resulten afectados por áreas de protección (playas y zonas federales) originadas por los causes, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en los artículos 180 del Código y al siguiente procedimiento:

- I. Las áreas de protección serán determinadas en el proyecto definitivo de urbanización, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII y artículo 113, fracción IV, Ley de Aguas Nacionales, o en su caso en los decretos de declaratoria de zona protegida determinados por el gobierno federal.
- II. La propuesta será presentada en el plano del proyecto definitivo respectivo con una memoria técnica de criterio y cálculo de la determinación y firmadas por el Director Responsable. Una vez aprobada la propuesta por Obras Publicas y/o Planeación Urbana, se determinará la superficie total afectada.
- III. Para el cálculo final de las áreas de cesión para equipamiento se tomará la superficie bruta a la cual se restará la superficie afectada y sobre esta última se establecerán los porcentajes establecidos en el artículo 102 de este reglamento.

- IV. En caso de no existir acuerdo en la determinación de la superficie afectada el promovente podrá contratar un perito en la materia, para que realice los estudios necesarios y se puedan determinar las áreas de protección y que una vez concluidos estos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua o bien, podrá optar por el arbitraje técnico de la Procuraduría de Desarrollo Urbano. Con la aprobación o el arbitraje de las instancias, el funcionario encargado de realizará el cálculo establecido en la fracción anterior.

Artículo 82. En ningún caso, las áreas de protección, mencionadas en el artículo anterior, podrán entregarse, como parte de las áreas de cesión para destinos, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalará las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

En el caso de que la Comisión Nacional del Agua, otorgue a un particular la cesión antes señalada, tendrá este, la obligación de presentar a la autoridad municipal, el o los documentos que amparen la concesión referida, cuando pretenda hacer uso de las áreas mencionadas.

Artículo 83. Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión para equipamiento a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión para equipamiento por vialidades salvo en el caso que éstas sean de utilidad para el Municipio y estén en concordancia con los planes vigentes;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;
- III. La permuta de la fracción anterior, podrá ser a cambio de obras de equipamiento o infraestructura, dentro del mismo centro de población, previo avalúo inmobiliario del terreno urbanizado y equipado.
- IV. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes o programas municipales aplicables;
- V. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;
- VI. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población o en su caso, previo dictamen de la dependencia responsable por áreas de protección al patrimonio cultural o natural del municipio;
- VII. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- VIII. Se permitirán permutas en los siguientes casos:

- a) En Zonas habitacionales se permitirán permutas de la totalidad de la obligación para los usos H1 y H2, salvo aquellas indispensables para el funcionamiento y operación de los servicios municipales. En áreas determinadas como H3 y H4, no se permitirá permuta alguna.
 - b) En Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios se permitirá una permuta hasta del 80% de la superficie obligada. (a propuesta de la dependencia municipal).
 - c) En Zonas Turísticas y Zonas de Granjas y Huertos y campestres, se permitirán permutas de la totalidad de la obligación, salvo aquellas indispensables para el funcionamiento y operación de los servicios municipales.
- IX.** En ningún caso podrá hacerse pago en numerario, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación con las excepciones establecidas en los decretos para la regularización de los asentamientos humanos, en cuyo caso se estará en sus términos, además de la estipulada en la fracción III de este Artículo.

Artículo 84. Cuando dichas permutas, por su dimensión o por la falta de suelo en la zona, no sea posible establecerlas, la autoridad municipal podrá sustituir la obligación del particular. Para ello la Dependencia municipal, emitirá el dictamen en el que especifique que dichas áreas no son útiles al Municipio, debiendo incluir la cuantificación del costo del terreno de la superficie a ceder a valor catastral, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, para establecer el costo que el urbanizador deba aportar; previa petición de la parte interesada en el que solicite le sea autorizada la sustitución de la obligación, siendo el municipio quien se encargue de conseguir el suelo dentro de la zona de afectación o en su caso dentro del distrito que corresponda.

Artículo 85. El Ayuntamiento deberá aprobar la creación de una cuenta de administración en la cual se consignen las aportaciones del particular, por concepto de la sustitución de la obligación referida en el artículo anterior, a efecto de que el Municipio esté en condiciones de cumplir con la obligación de aportar el suelo, con el objeto de generar espacio público.

Artículo 86. Las vialidades primarias y secundarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio y no estén contempladas en los proyectos presentados por los particulares, podrán ser tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para equipamiento las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización, así como cualquier otra vialidad que esté contemplada en los planes o programas de desarrollo urbano siempre y cuando sean de prioridad estratégica para el municipio. Para tal efecto se consignará la propuesta en el proyecto definitivo de urbanización para ser autorizado por la dependencia municipal.

Artículo 87. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, aplicándose los siguientes porcentajes:

- I. En las Unidades Territoriales de granjas y huertos (GH), la cesión al municipio comprenderá el seis (6%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.

- II. En las Unidades Territoriales, turístico-campestre (TC), la cesión al municipio comprenderá el seis (6%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.
- III. En las zonas turístico-hoteleras (TH), la cesión al municipio comprenderá el once (11%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar. .
- IV. En las zonas habitacionales (HJ, H1-U, H1-H, H1-V, H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V y H4-U), la cesión al ayuntamiento comprenderá el dieciséis (16%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
- V. En las zonas habitacionales de densidad alta (H4-U, H4-H y H4-V) las áreas de cesión para destinos deberán proveerse necesariamente en la propia área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
- VI. Tratándose de zonas habitacionales de densidad baja, media, mínima y tipo jardín, las áreas de cesión para destinos podrán, a juicio de la autoridad municipal, permutarse parcialmente o en su totalidad conforme lo justifique el estudio que promueva el Proyecto Definitivo de Urbanización.
- VII. Tratándose de zonas habitacionales de densidad mínima y tipo jardín, las áreas de cesión para destinos podrán, a juicio de la autoridad municipal, permutarse parcialmente o en su totalidad conforme lo justifique el estudio que promueva el Proyecto Definitivo de Urbanización.
- VIII. En las zonas mixtas (M), la cesión al municipio se calculará aplicando el porcentaje correspondiente de cada una de los usos que la conformen, destinándose a los mismos fines señalados para cada uno de ellos para lo cual se presentará una memoria técnica descriptiva conteniendo los criterios del cálculo efectuado, la cual formará parte del expediente autorizado.
- V. En las zonas comerciales y de Servicios (CS), la cesión al municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
- IX. En las zonas industriales (I), la cesión al municipio comprenderá el trece (13%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación de la acción urbanística a desarrollar.
- X. Cuando se promuevan acciones urbanísticas, bajo la modalidad de parques industriales jardín (IJ), la cesión al ayuntamiento comprenderá el seis (6%) por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar.

Artículo 88. Las áreas de cesión para destino, resultantes en las zonas turístico hotelero (TH) siempre y cuando estas no cumplan significativamente con los fines públicos establecidos en el presente reglamento, podrán otorgarse en aquellos asentamientos, que la autoridad señale, dentro del centro de población.

Artículo 89. En las obras de urbanización que se realicen por etapas, como se señala en el artículo 184 del Código, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, mediante el proyecto definitivo de urbanización donde se señalará su afectación para los fines públicos previstos y su posterior escrituración al momento de la recepción de obras.

Para garantizar las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, a las que se refieren los artículos 105 y 106 de este reglamento, se deberá otorgar una fianza en proporción al grado de avance de la urbanización.

Artículo 90. Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá ser obtener la declaratoria formal de incorporación o reincorporación, por parte del Ayuntamiento.

Las obras mínimas de urbanización que deben tener las áreas de cesión para destinos son las siguientes: redes de agua potable, alcantarillado y sanitario, sistema de drenaje pluvial, red de electrificación y alumbrado; así también, los elementos de vialidad como calles, banquetas, andadores, estacionamientos dispositivos de control vial como señalización semaforización, y la jardinería y mobiliario urbano necesario; ajustándose en todas ellas a las disposiciones correspondientes señaladas en el presente Reglamento.

Artículo 91. 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 necesarias para esos efectos. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I. 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 ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.
- II. Las 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.
- III. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios; cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios a la industria y al comercio; y cincuenta 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, con fundamento en el proyecto Definitivo de Urbanización del predio, la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

Artículo 92. Para los casos previstos en el artículo 266 del Código Urbano, se podrá substituir la obligación de las obras de edificación mínimas, a que hacen mención las fracciones I y III del artículo anterior, de este Reglamento, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería a la construcción, a valores de mercado ratificados, cuando fuere necesario, por uno o más peritos reconocidos y aceptados por el ayuntamiento en los

términos del artículo 98 que antecede. Estos recursos se aplicarán en la construcción de equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o distrito donde se localice el predio.

CAPÍTULO XI
REGLAMENTACIÓN DE ZONAS DE SERVICIOS

CUADRO 13.				
SERVICIOS				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
SV SV1 SV2 SV3 SV4	SERVICIOS VECINALES INTENSIDADES: MÍNIMA BAJA MEDIA ALTA	<ul style="list-style-type: none"> *Bordados y costureras. *Calcomanías. *Calzado y artículos de piel. *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) *Dulces, Caramelos y similares. *Oficinas de profesionales. *Pasteles y similares. *Piñatas. *Salsas. *Yogurt. *Pudiendo integrarse a La casa habitación en superficies no mayores a 50 m² 	CATEGORIA	<ul style="list-style-type: none"> SERVICIOS BARRIALES SERVICIOS VECINALES. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. COMERCIO VECINAL. COMERCIO BARRIAL EQUIPAMIENTO BARRIAL ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
Se incluyen los giros de servicios vecinales más los				

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MAZAMITLA JALISCO

SB SB1 SB2 SB3 SB4	SERVICIOS BARRIALES INTENSIDADES: MÍNIMA BAJA MEDIA ALTA.	siguientes: Asociaciones civiles. Banco (sucursal) Bases de madera para regalo. Botanas y frituras (elaboración) Caja de ahorro. Carpintería. Centro debeneficencia pública. Cerámica. Cerrajería. Colocación de pisos. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos. Elaboración de rótulos. Encuadernación de libros.		
--------------------------------	--	---	--	--

SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.

PREDOMINANTE.	COMPATIBLE	CONDICIONADO.
---------------	------------	---------------

CLAVE	ZONA (USO)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
SB SB1 SB2 SB3 SB4	PREDOMINANTE) SERVICIOS BARRIALES INTENSIDADES: MÍNIMA *BAJA MEDIA	Escudos y distintivos de metal y similares. Fontanería. Foto estudio. Imprenta, Offset y/o litografías.		SERVICIOS BARRIALES. SERVICIOS VECINALES. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL.

	<p>ALTA SERVICIOS DISTRITALES INTENSIDADES:</p>	<p>Instalación y reparación de mofles y radiadores. Laboratorios médicos y dentales. Lavandería. Oficinas privadas. Paletas y helados. Pedicuristas. Peluquerías y estéticas. Pensiones de autos. Pulido de pisos. Regaderas y baños públicos. Reparación de equipo De cómputo, equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes. Reparaciones domésticas y artículos del hogar. Sábanas y colchas. Salón De fiestas infantiles. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa. Servicios de lubricación vehicular.</p> <p>Sitio de taxis Taller mecánico. Taller de joyería, Orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulicos y neumático. Tapicería. Tintorería. Se incluyen los giros de servicios vecinal y barrial más los siguientes: Adiestramiento de mascotas. Agencia de autos con</p>	<p>COMERCIO VECINAL. COMERCIO BARRIAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. SERVICIOS DISTRITALES. SERVICIOS BARRIALES. SERVICIOS VECINALES.</p>
<p>SD</p>			

TÍTULO QUINTO

DE LA CONSERVACION DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO Y ARQUITECTÓNICO

Artículo 93. Toda acción urbanística y arquitectónica en inmuebles y zonas con valor patrimonial, que se realicen en el municipio de San Sebastián del Oeste, Jal. deberá sujetarse a los lineamientos y normas contemplados En el Código Urbano, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Histórico; la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios y en las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 94. Obras Publicas y/o Planeación Urbana deberá promover la formulación, actualización y homologación de los inventarios, catálogos y manuales de procedimiento del patrimonio cultural del Municipio, así como aplicar la normatividad correspondiente a la Zona de Monumentos Históricos en caso de existir declaratoria o dentro de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas de protección patrimonial.

El formato y contenido de las fichas, así como el sistema de clasificación de las mismas, se ajustarán a las definiciones de este Reglamento o en su caso a las normas técnicas complementarias previstas.

Artículo 95. El Ayuntamiento promoverá el acceso y difusión al público de la información sobre el patrimonio cultural edificado en forma física o en medios electrónicos.

Artículo 96. El inventario, catálogo y dictámenes de determinación de los bienes y áreas de protección afectos al patrimonio cultural y natural del municipio, deberán ser elaborados conjuntamente y de manera coordinada por Obras Publicas y/o Planeación Urbana y la Secretaría de cultura a efectos de que esta última integre en un solo documento y lo inscriba en el Registro Único del Patrimonio Cultural del Estado.

Artículo 97. En caso de intervenciones a fincas colindantes con fincas clasificadas, se deberá garantizar, mediante fianza, que las obras a realizar no afecten éstas y en caso de existir muros medianeros queda prohibida su demolición total o parcial.

Artículo 98. Para efectos de este Reglamento las edificaciones se clasifican en las siguientes categorías:

- I. Monumento histórico civil relevante: son inmuebles de uso particular, construidos entre el siglo XVI y XIX, que por sus dimensiones tienen un alto valor patrimonial y aquellos que así lo establezca la Ley Federal; Se podrán autorizar obras de conservación y restauración especializada, de acuerdo a la normatividad establecida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- II. Inmueble de Valor Artístico Relevante: se considera a la edificación de propiedad pública o privada, construidas después de 1900, que por su autor o características revistan un valor artístico o arquitectónico relevante o sobresaliente, que se signifiquen, ya sea en forma aislada o como parte de un conjunto urbano patrimonial.

La salvaguarda de estos bienes será asumida por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Cultura en corresponsabilidad con las autoridades municipales. Los Inmuebles de Valor Artístico Relevante deberán ser objeto de acciones de mantenimiento, conservación y restauración

especializada, la posibilidad de intervenirlo será en los términos que establezca el Instituto Nacional de Bellas Artes, en caso de contar con declaratoria y de no ser así la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco en base a dictamen técnico evaluándose el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo, en corresponsabilidad con la autoridad municipal.

- III. Edificación Actual Armónica: Se considera toda edificación realizada en las últimas décadas del siglo XX y la primera década del siglo XXI, que sin aún tener un valor arquitectónico específico, pueden armonizar sin afectar significativamente la percepción del paisaje urbano, histórico o artístico del conjunto en el que se insertan, que se encuentra dentro de los perímetros señalados en los planes de desarrollo urbano como áreas de protección patrimonial. Para ser considerada una edificación como armónica, no debe rivalizar con las características propias del contexto en que se inserten y estará definido por: volúmenes, modos de edificación, condicionantes establecidas en la matriz de uso del suelo, tipologías edificatorias y configuración urbana. Corresponderá a Obras Publicas y/o Planeación Urbana su control, señalándose específicamente en los planes de desarrollo urbano y el Reglamento de Construcción. Se pueden realizar en ellos obra de Adaptación controlada, de Adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca la normatividad vigente de Obras Publicas y/o Planeación Urbana
- IV. Es aquella área no edificada dentro de una zona clasificada como de protección patrimonial, el H. Ayuntamiento promoverá su inserción, integrando la arquitectura contemporánea al contexto histórico o artístico, debiendo atender los criterios de articulación, conexión física, funcional, visual, material y asociativa con las morfologías y tipologías históricas; respeto con la imagen urbana, los usos del suelo permitidos y en caso de colindar con una edificación de valor patrimonial, atender a las restricciones que el Reglamento del Centro Histórico señale. Estas actividades serán competencia de Obras Publicas y/o Planeación Urbana.

El Municipio promoverá las acciones para la adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca la normatividad vigente.

Artículo 99. Los inmuebles con valor artístico relevante, inmuebles con valor artístico ambiental, inmuebles con valor histórico ambiental e inmuebles con valor arquitectónico serán consignados en los planes y programas de Desarrollo Urbano, según el caso y se promoverá sean declarados como tales en los términos que establece el Capítulo 7 de la Ley de Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco.

La definición de los Perímetros de Protección al Patrimonio Edificado en los diferentes niveles de planeación, deberá acotarse a los delimitados por la Secretaría de Cultura del Estado con base en sus inventarios y catálogos o realizarse por los técnicos que elaboran los distintos instrumentos de planeación con la asesoría de los Directores Responsables de Planeación Urbana y Restauración.

TÍTULO SEXTO

IMAGEN URBANA

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 100. El Municipio promoverá la imagen urbana de los centros de población, con la finalidad de coadyuvar a la adecuada conservación, mantenimiento y preservación de las áreas y estructuras urbanas, evitando que los intereses particulares se antepongan a la conservación general de las mismas, sujetándose a las prescripciones contenidas en el presente Capítulo y con fundamento en el artículo 337 del Código Urbano.

Artículo 101. Las normas contenidas en este título, son de interés público y se establecen con el fin de definir las regulaciones, restricciones, prohibiciones, especificaciones y características a que se sujetará el diseño, construcción, mantenimiento, mejoramiento y conservación de Anuncios, de todo tipo que sean visibles desde la vía o el espacio público; el mobiliario urbano, las antenas e infraestructura de telecomunicación inalámbrica, la nomenclatura y señalización públicos; la forestación y vegetación generales de los centros urbanos; las bardas, rejas y muros y los elementos e instalaciones en azoteas o adosados.

Artículo 102. La aplicación del presente reglamento corresponde a la Presidencia Municipal por conducto de la Obras Publicas y/o Planeación Urbana y la Secretaria del Ayuntamiento en las respectivas competencias establecidas en este ordenamiento; mismas que para los efectos del presente reglamento se les denominará “La Autoridad Municipal”.

Artículo 103. La autoridad municipal tendrá las siguientes facultades y atribuciones en materia de imagen urbana:

- I. Recibir las solicitudes, tramitar, expedir y revocar en su caso las autorizaciones y permisos específicos para obras y acciones de imagen urbana, a que se refiere el presente reglamento.
- II. Determinar, mediante los planes y programas de desarrollo urbano, las zonas y las edificaciones en las que únicamente se permita la conservación de inmuebles así como la delimitación de zonas de protección patrimonial.
- III. Ordenar la inspección de obras y acciones relativas a la imagen urbana para verificar el cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente reglamento.
- IV. Ordenar la suspensión de las obras y acciones relativas a la imagen urbana que no cuenten con la debida autorización o que infrinjan el presente reglamento.
- V. Aplicar y/o ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de este ordenamiento y en su caso, sancionar las infracciones cometidas al mismo.

- VI. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para el cumplimiento de las disposiciones de este reglamento.
- VII. Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de este reglamento, así como las que le confiere el Ayuntamiento y los demás ordenamientos legales vigentes. El Ayuntamiento podrá convocar a la iniciativa privada, a las instituciones y asociaciones particulares, así como a los Gobiernos Federal y Estatal a fin de convenir sobre la preservación y mantenimiento de la imagen urbana.

CAPÍTULO II DE LOS ANUNCIOS

Artículo 104. La fijación, instalación, transmisión, conservación, ubicación, características, requisitos, colocación de anuncios y distribución de impresos en los sitios o lugares a los que tenga acceso el público, o que sean visibles o audibles desde el espacio público, deberán sujetarse a lo que establece el Código Urbano y el presente reglamento.

Artículo 105. Quedan prohibidos cualquier tipo de anuncios que impida a los ciudadanos el disfrute del paisaje natural o urbano en cualquier parte del territorio.

Artículo 106. Con arreglo a lo dispuesto en el Código Urbano, las disposiciones en materia de anuncios que establece este reglamento tienen como propósito:

- I. Asegurar que los anuncios sean planeados, dosificados, diseñados y ubicados en la forma y en los sitios dispuestos y que no representen daño alguno a la población, ni atenten contra la imagen urbana;
- II. Coadyuvar a un paisaje urbano ordenado, limpio y libre de elementos que lo deterioren visualmente;
- III. Garantizar que los anuncios que se utilizan en la publicidad, cualquiera que ésta sea, se fabriquen con los cálculos estructurales y las normas de seguridad vigentes, cubriendo cualquier riesgo que puedan representar;
- IV. Regular, registrar, inspeccionar, verificar, apercibir, sancionar y otorgar la licencia correspondiente previo pago de derechos, para la colocación de los anuncios, de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento y demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables;
- V. Establecer dentro de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano las áreas o corredores que de acuerdo a su jerarquía y características del paisaje urbano, sean aptas para emplazar publicidad en sus diferentes modalidades; y
- VI. Respetar las características del paisaje urbano, evitando que atenten contra el patrimonio histórico, fisonómico e imagen del entorno.

Artículo 107. Son sujetos obligados a las regulaciones en materia de anuncios que establece este Reglamento los publicistas, promotores o anunciantes, así como los propietarios o poseedores de los inmuebles donde se de la fijación, instalación, edificación o distribución de anuncios dentro del Municipio.

Quedan incluidas todas las instalaciones, medios y equipos utilizados para la transmisión de anuncios, la distribución de impresos, la fijación y explotación de mensajes que utilicen como soporte cualquier medio físico material, susceptibles de atraer la atención en espacios abiertos públicos o ámbitos de utilización común.

Se consideran como parte de un anuncio, desde el inicio de su instalación, todos los elementos que lo integran, tales como:

- I. Bien inmueble, base, elementos de sustentación o cimentación;
- II. Estructura de soporte;
- III. Elementos de fijación o sujeción; IV. Caja o gabinete del anuncio;
- IV. Carátula, vista o pantalla;
- V. Elementos de iluminación y proyección de imágenes;
- VI. Elementos mecánicos, eléctricos, sonoros, plásticos o hidráulicos; y
- VII. Elementos e instalaciones accesorias.

Artículo 108. Quedan excluidos de esta normatividad:

- I. Las instalaciones y los anuncios gráficos o luminosos no visibles desde la vía pública, se registrarán por las normas técnicas internas del propio centro comercial que hayan sido previamente autorizadas por el Municipio, y por el reglamento para la protección y mejoramiento de la imagen urbana sin perjuicio de la intervención de la autoridad municipal para su inspección y autorización;
- II. La manifestación de difusión oral, escrita o gráfica que se realice en el ejercicio de las garantías señaladas en los artículos 6, 7 y 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y que no sean de carácter comercial;
- III. Banderas, escudos o insígnias de gobierno, o similares; y
- IV. Los anuncios colocados en el transporte público, harán su trámite ante la Secretaría de Vialidad y Transporte estatal o la Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno Federal, según sea el caso.

Artículo 109. Los anuncios de carácter político se regularán de conformidad con la normatividad electoral federal y estatal. La autoridad municipal vigilará el cumplimiento de la normatividad aplicable en la materia.

- I. Los anuncios de propaganda política, adicionalmente se registrarán por las siguientes normas para su ubicación y fijación:
- II. Queda prohibida su colocación e instalación dentro de los polígonos definidos como de protección al patrimonio cultural establecidos en los planes y programas correspondientes;
- III. Queda prohibida su colocación e instalación en los monumentos, plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos, puentes peatonales o vehiculares, así como en árboles y en sitios que interfieran con la visibilidad de las señales urbanas; quedando además prohibida su colocación a un radio establecido por la autoridad competente a partir de los nodos o glorietas;
- IV. Se prohíben los engomados en postes, árboles y demás mobiliario urbano ubicado en la vía pública;
- V. Se prohíbe la colocación de propaganda política de un extremo a otro de la vía pública; y
- VI. La rotulación de bardas para propaganda política requerirá de permiso municipal el cual se otorgará, mediante convenio con el particular y la institución solicitante donde se especifique el tiempo de permanencia de la propaganda y la obligación del retiro o blanqueo de la barda.

Artículo 110. Los interesados en fijar, transmitir, proyectar, difundir, instalar o colocar anuncios deberán tramitar y obtener la licencia o permiso municipal correspondiente, previo pago de los derechos que especifique la Ley de Ingresos vigente.

Artículo 111. No se otorgan permisos ni licencias para la fijación, transmisión, proyección, difusión o instalación de anuncios, ni se autoriza la colocación de placas o rótulos, aun cuando sean simplemente denominativos, en los siguientes casos:

- I. Cuando su contenido, haga referencia a ideas o imágenes con textos o figuras que inciten a la violencia, sean ofensivos, difamatorios, pornográficos, promuevan la discriminación racial, étnica o de condición social;
- II. Cuando los anuncios alteren el entorno creando un desorden y caos visual en el contexto urbano;
- III. Cuando por su ubicación, dimensión o materiales empleados en su construcción o instalación puedan poner en peligro la salud, la vida o la integridad física de las personas o la seguridad de los bienes;
- IV. Cuando no se acredite previamente haber obtenido la licencia o permiso de funcionamiento respectivo;
- V. Cuando tengan semejanza con los signos o indicaciones que regulen el tránsito, sean informativos, restrictivos o preventivos; y
- VI. Cuando se trate de anuncios sobre estructuras portantes, estos estarán sujetos a normas técnicas y de seguridad específica, el solicitante debe presentar junto con su petición el cálculo estructural

firmado por un director responsable, quien tendrá la responsiva de la supervisión y seguridad de la construcción del mismo.

El texto de los anuncios deberá redactarse en idioma español, con sujeción a las reglas de la gramática. No se podrán emplear palabras de otro idioma, salvo que se trate de dialectos nacionales o de marcas, avisos o nombres comerciales en lengua extranjera que estén registrados ante la dependencia federal competente, de conformidad con las leyes en materia de propiedad industrial.

Artículo 112. Para la utilización de la vía pública en la instalación, transmisión, proyección o difusión de cualquier tipo de anuncio o elementos portantes de los mismos, se requerirá de autorización expresa de la dirección de Obras Publicas y/o Planeación Urbana y en su caso de la Dependencia Municipal para los casos de edificaciones, estructuras o acciones urbanísticas que se requieran en su instalación. La autoridad municipal a través de la dirección de Seguridad Publica Obras Publicas y/o Planeación Urbana podrá retirar en cualquier momento los anuncios debido a la falta del permiso respectivo, sin perjuicio de las sanciones que pudieran acreditarse de acuerdo a las disposiciones de este Reglamento.

Artículo 113. Para los efectos de este reglamento se considera vía pública las banquetas, los arroyos de las calles, los camellones, los postes, las plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos y todos los accesos públicos peatonales o vehiculares, exceptuando los anuncios contenidos en las placas de nomenclatura y los correspondientes al mobiliario urbano, que por su finalidad sean aprobados por el Municipio.

Artículo 114. Para la instalación de mobiliario urbano que incluya dentro del proyecto anuncios publicitarios, se deberá presentar ante la autoridad correspondiente para su evaluación, el diseño, ubicación y dimensiones de los espacios publicitarios para el análisis y autorización del Municipio.

Artículo 115. El emplazamiento de los anuncios, su tipo y características deberán ceñirse a los perímetros y a su normatividad establecidos en los planes o programas municipales de desarrollo urbano y demás disposiciones aplicables, por tanto queda prohibida la instalación de anuncios cuyo tipo no corresponda a las características señaladas en los perímetros, vialidades, corredores urbanos definidos en los instrumentos de planeación.

Artículo 116. Queda prohibida la instalación de anuncios de cualquier tipo que se encuentre en cualquiera de las siguientes condiciones:

- I. Que pretendan obstruir la vía pública, entradas o áreas de circulación de pórticos, pasajes y portales;
- II. La exhibición de mensajes cualquiera que sea su soporte en puentes peatonales;
- III. Dentro del límite del derecho de vía de las vialidades Regionales y Subregionales que se establezcan en los planes y programas de desarrollo urbano.
- IV. Dentro de la sección de las vialidades primarias establecidas en los planes y programas de desarrollo urbano.
- V. Dentro de los Parques, plazas y jardines públicos si no tienen previstas áreas específicas para tales fines en los proyectos definitivos aprobados por la Obras Publicas y/o Planeación Urbana.

- VI. En postes, pedestales, caballetes, arriates, bancas, árboles y demás mobiliario urbano de la vía pública que no contenga un lugar ex profeso para tal uso;
- VII. En aquéllos lugares que para asegurar la visibilidad del anuncio se requiera podar, cortar, derribar, maltratar o en cualquier forma lesionar árboles o vegetación en el lugar que se pretenda instalar;
- VIII. En las estructuras de las antenas de telecomunicaciones;
- IX. En los remates visuales de las calles;
- X. En edificios y espacios urbanos públicos de valor patrimonial, así como, en los bienes inmuebles que por sus características arquitectónicas se encuentren o puedan encontrarse inventariados como monumentos históricos, según la legislación de la materia;
- XI. Dentro de los límites de las áreas de protección patrimonial como son las zonas de protección al patrimonio histórico o cultural, así como de protección a la fisonomía urbana, conforme a lo que dispongan los planes o programas municipales de desarrollo urbano;
- XII. En los polígonos o distancias de restricción a partir del centro del monumento o sitio de valor histórico, incluyendo los que demeriten la imagen de los monumentos públicos;
- XIII. En fachadas laterales de los inmuebles que no dan a la vía pública;
- XIV. En ventanas, puertas, muros de vidrio, acrílicos u otros elementos, cuando obstruyan totalmente la iluminación o cuando impidan la aireación natural al interior de las edificaciones;
- XV. En pavimentos, empedrados o pisos de la vía pública;
- XVI. Cuando se perjudique o comprometa la visibilidad de conductores o peatones, que interfieran la visibilidad o el funcionamiento de señalizaciones oficiales de cualquier tipo, o provoquen deslumbramiento;
- XVII. A una distancia menor de 1.50 metros en cualquier dirección de las placas de nomenclatura de las calles y de las señales de tránsito, pudiendo dichas placas tener insertos con propaganda comercial que no sobrepase el 20% de la superficie total de la misma, previa autorización del Municipio;

Artículo 117. Para los casos de que en el exterior de inmuebles se coloquen carteles o láminas referentes a anuncios de productos comerciales que ahí se expendan estos tendrán el carácter de anuncio. Salvo aquellos que en un formato tamaño carta, muestren el menú con los precios del establecimiento y acorde con la disposiciones en la materia.

Artículo 118. Se requerirá permiso de la Autoridad Municipal para llevar acabo promociones comerciales en vehículos o autos, bicicletas, motocicletas en general ya sea en forma terrestre o aérea o similares, remolques fijos o

semifijos, enganchados y desenganchados de vehículos automotores, exceptuando aquellos utilizados para transportación pública de carga, de servicios o de pasajeros;

Artículo 119. Se requerirá permiso de la autoridad municipal para llevar acabo promociones mediante perifoneo con fines comerciales, de igual manera los sostenidos por personas o colocados de manera temporal sobre éstas en la vía pública.

CAPÍTULO III MOBILIARIO URBANO, NOMENCLATURA Y SEÑALIZACIÓN

Artículo 120. Para efectos de este reglamento, el mobiliario urbano incluye todos los objetos que ayuden a la realización de las diferentes actividades y funciones urbanas en el espacio público, tales como: alumbrado, bancas, contenedores de residuos sólidos, servicios de comunicación, macetas, señalización, protecciones, bolardos, paradas de camiones, cabinas telefónicas.

La ubicación del mobiliario, características y condiciones de colocación deberá ser consignada en los proyectos definitivos de urbanización.

El Municipio conservará el mobiliario urbano tradicional, existente o predominante.

En los perímetros de protección al patrimonio se promoverá la reintegración del mobiliario de valor histórico, simbólico o estético, que haya sido retirado o dañado.

La colocación del mobiliario no obstruirá la percepción del patrimonio edificado ni la circulación vehicular y peatonal, debiendo atender a los ejes, perspectivas, remates e imagen del entorno y contexto urbano.

Como criterio de selección del mobiliario se buscará que dichos elementos sean durables y requieran un bajo mantenimiento; el cuidado del mismo deberá ser dado por la autoridad municipal correspondiente.

Se prohíbe fijar propaganda en el mobiliario urbano, salvo en los espacios diseñados específicamente para ello.

En todo aquel espacio público donde exista cambios de nivel en las superficies se promoverá la colocación de rampas y mobiliario conforme a la norma específica para servicio de las personas con capacidades diferentes.

Artículo 121. El diseño, la ubicación e instalación de cualquier estructura o elemento del mobiliario urbano se deberá someter a la aprobación de Obras Publicas, quien vigilará la armonía en materiales, forma, textura, color e integración con el contexto urbano.

Queda estrictamente prohibida la colocación de elementos componentes del mobiliario urbano por parte de particulares salvo que actúen por instrucción directa y en coadyuvancia de la autoridad municipal.

Artículo 122. Cuando por razones de seguridad para el peatón o para las fincas se requiera de elementos de protección verticales en el borde del andador en el límite entre la banqueta y arroyo, deberán de utilizarse elementos adecuados para tal fin (bolardos, mojoneras o postes) acordes al mobiliario urbano y su color deberá ser el

establecido por la autoridad responsable. En ningún caso deberán permitirse se utilicen en sustitución, secciones de vigueta o tubos. Para tal efecto se deberá solicitar a la autoridad que dichos elementos sean instalados.

Artículo 123. Las personas que alteren, cometan actos vandálicos o roben el mobiliario urbano, serán consignadas ante la autoridad y se harán acreedores a las sanciones que establezca la ley.

Artículo 124. Será requisito indispensable en los nuevos desarrollos urbanos contemplen la instalación de las redes subterráneas, permitiendo que la vegetación existente se desarrolle de forma óptima.

En las zonas determinadas como de protección al patrimonio en los instrumentos de planeación correspondientes, crear programas de sustitución gradual de las instalaciones aéreas por subterráneas para permitir el desarrollo de la vegetación propuesta, de forma adecuada.

CAPÍTULO IV ESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIÓN

Artículo 125. Para los efectos de este reglamento, se considera como:

- I. Antena: Elemento componente de un Sistema de Telecomunicaciones que emite las ondas electromagnéticas que permiten la telecomunicación de voz, datos y video; y
- II. Estructura: Modo de edificación para recibir las antenas de los sistemas de telecomunicaciones y que se integran por los siguientes elementos:
- III. Estructura de soporte.
- IV. Elementos de fijación o sujeción.
- V. Elementos mecánicos, electrónicos, plásticos o hidráulicos; y
- VI. Elementos e instalaciones accesorias.
- VII. Redes de computadoras

Artículo 126. La instalación de estructuras estará sujeta a lo dispuesto en los planes o programas municipales de desarrollo urbano.

No requieren de licencia para su colocación las estructuras que tengan carácter de uso privado como son: radio comunicación privada, radio aficionados banda civil, siempre que no rebasen una altura de 5.00 metros de la propia estructura independiente de la base o construcción, permitiéndose solamente se instale una por servicio, finca o negocio.

En el caso de estaciones de servicio de uso privado autorizadas por la Comisión Federal de Telecomunicaciones, se requiere de licencia para estructuras mayores a 5.00 metros. Este tipo de estructuras deberá estar normada en los instrumentos de planeación aplicables. La distancia mínima entre una estructura y otra, no será menor a 100.00 metros.

Artículo 127. Se consideran zonas prohibidas para la instalación de todo tipo de estructuras las siguientes:

- I. Dentro de un radio determinado en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes tomando como referencia monumentos públicos y sitios de valor histórico;
- II. La vía pública que incluye banquetas, arroyos de las calles, plazas públicas y sus áreas verdes, jardines públicos y todos los accesos públicos, peatonales o vehiculares, pasos a desnivel y elementos que los conforman; y
- III. Los remates visuales de las calles, las fachadas laterales de los inmuebles sin frente a la vía pública y los muros de lotes baldíos.

Artículo 128. Las antenas y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias, deberán estar diseñadas e integradas en un solo elemento formal, sin desarmonizar con la arquitectura de la torre y la imagen urbana del contexto.

Los colores aplicados, iluminación y las medidas de seguridad necesarias en las estructuras serán regidos de acuerdo a lo establecido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) y demás instancias competentes.

Las estructuras para soporte de sistemas de telecomunicaciones deberán contar con cálculos y las memorias correspondientes, debidamente firmadas por los directores responsables, tanto de proyecto como de obra, registrados ante Obras Públicas Municipales correspondientes.

Artículo 129. Las estructuras portantes de las antenas y demás instalaciones deberán mantenerse en buen estado físico y en condiciones óptimas de seguridad. Es responsabilidad del propietario de la estructura y del poseedor o propietario del inmueble en que fue instalada cumplir con esta obligación; en caso contrario, será motivo de la sanción correspondiente.

Artículo 130. El propietario o poseedor del inmueble donde se ubique la estructura, serán responsables de cualquier daño que ésta pueda causar a los bienes municipales o a terceros. Para tal efecto, deberá garantizarse mediante un seguro contratado ante una compañía legalmente autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas que cubra los daños causados por cualquier eventualidad. Dicho seguro podrá ser suscrito para el número total de estructuras que maneje cada persona física o jurídica registrada en el padrón.

La compañía propietaria o arrendadora de la estructura o el obligado solidario, deberá acreditar ante el Municipio, en un plazo no mayor de tres días naturales a partir de la fecha en que le sea otorgado el dictamen técnico favorable, la adquisición del seguro a que se refiere el párrafo anterior; si este plazo transcurre sin que se acredite ante la autoridad municipal que la estructura está debidamente asegurada, dicha autoridad no podrá otorgar la licencia correspondiente.

Artículo 131. Para la realización del trámite licencia nueva, ampliación o modificación para la instalación de estructura para sistemas de telecomunicaciones deberá presentarse una solicitud, que deberá contener:

- I. Nombre, denominación o razón social, domicilio legal, domicilio en el que se pretenda instalar la estructura con la información suficiente para su localización; tratándose de personas jurídicas, el documento con el que acredite su constitución, la personalidad de quien la representa y domicilio para recibir notificaciones en el municipio;
- II. Proyecto ejecutivo con la firmado por el director responsable. Además cuando se trate de estructuras en las que se requiere presentar memoria de cálculo deberá ser avalada por perito registrado en Obras Públicas;
- III. Materiales de que estará construido; y
- IV. Cuando se pretendan instalar en predios de propiedad de un tercero que no sea el solicitante se debe presentar carta aprobatoria del dueño previamente acreditado.

A la solicitud correspondiente deberá anexarse el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos para la colocación de las Estructuras.

Artículo 132. Son infracciones a las disposiciones referentes a la instalación, conservación, ubicación, características, requisitos y colocación de las estructuras para sistemas de telecomunicaciones, contempladas en este reglamento, las siguientes:

- I. La instalación de estructuras para sistemas de telecomunicaciones sin contar previamente con licencia municipal;
- II. La colocación en zonas prohibidas de estructuras para sistemas de telecomunicaciones;
- III. El proporcionar datos falsos en la realización de los trámites administrativos referentes a las estructuras para sistemas de telecomunicaciones;
- IV. El no mantener en buen estado físico y en condiciones de seguridad las estructuras portantes de antenas y demás instalaciones;
- V. La colocación de publicidad en la estructura o en la antena; y
- VI. Carecer la estructura de la placa de identificación de la persona física o jurídica que la instale o rente.

CAPÍTULO V FORESTACION Y VEGETACIÓN

Artículo 133. La vegetación existente en las calles, andadores y espacios verdes, abiertos y recreativos públicos es responsabilidad y propiedad municipal, por lo tanto, para todas aquellas acciones que impliquen la modificación, reducción o supresión de vegetación y áreas verdes en beneficio de particulares se requerirá de autorización de la dirección de Ecología.

Artículo 134. De igual forma, aplicará lo señalado en el artículo anterior, para todas las instancias gubernamentales, en sus distintos niveles, que proyecten o realicen obras afectando la vegetación en la zona urbana.

Tratándose de los programas de reforestación, estos deberán llevarse a cabo bajo la supervisión de Ecología, con la finalidad de conservar y acrecentar el patrimonio natural; en dichos programas se tomará en cuenta primordialmente el catálogo de especies endémicas, para lo cual se tendrá como referencia obligada tomará en cuenta primordialmente los estudios realizados en las zonas y guías proporcionadas por la CONAFOR.

Artículo 135. Corresponde en primer término a los propietarios y ocupantes de predios y edificios el cuidado y buen mantenimiento de la vegetación en banquetas o superficies colindantes con los inmuebles.

Artículo 136. Será obligación de Ecología la elaboración de un catálogo de especies endémicas y exóticas apropiadas para la zona urbana, mismo que deberá ser difundido entre la población y servirá de base, tanto para las propuestas de vegetación de los proyectos definitivos de urbanización como los que se señalarán en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o Planes de desarrollo Urbano de Centro de Población correspondientes.

Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, previo estudio de paisaje, determinarán para zonas, vialidades y corredores urbanos las especies, cantidad, tamaño y forma de la vegetación, dando prioridad a aquéllas de carácter endémico o local apropiadas, mismos que serán norma para la dependencia municipal encargada de las áreas verdes.

En caso de ser necesario el derribo de un árbol por cuestión de seguridad, será necesario un dictamen previo y en su caso, la aprobación por escrito de dicha acción por parte Ecología

Toda acción que lleve a la modificación o eliminación del arbolado existente en calles, avenidas, camellones o espacios verdes abiertos públicos requerirá de un dictamen aprobatorio emitido por Ecología y se condicionará al desarrollo de proyectos y acciones que integren en la mayor cantidad posible a los elementos arbóreos existentes.

En caso de sustitución o podas necesarias, se determinará la restitución de elementos arbóreos cuya masa sea equivalente en tamaño y trabajo ambiental.

CAPÍTULO VI DE LOS PUESTOS AMBULANTES

Artículo 137. Los puestos ambulantes estarán obligados a cumplir la normatividad de diseño, sanidad y de operación que emita el ayuntamiento y se publique en la gaceta municipal. A tal fin se realizarán foros de consulta con las organizaciones de vendedores ambulantes y con la participación de la sociedad en lo general para definir los términos de esa normatividad. Tales foros de opinión serán convocados por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en coordinación con la comisión edilicia correspondiente.

Artículo 138. A fin de tener un control, los prestadores de servicios y vendedores ambulantes que se ubiquen en la zona centro de las localidades y otras áreas estratégicas para el municipio señaladas en los respectivos planes, deberán estar registrados ante el ayuntamiento en un padrón en el cual se tengan los datos de su giro, y sus datos generales. Así mismo deberán portar una identificación proporcionada por la Dependencia Municipal, para efectos de identificación y control.

Artículo 139. Los prestadores de servicio y vendedores ambulantes autorizados por la Dependencia Municipal, deberán portar un uniforme que los identifique en sus respectivos giros. El diseño será aprobado por la Autoridad Municipal, y será presentado a este por la organización que los represente.

Artículo 140. Todos los puestos ambulantes autorizados para vender o que se ubiquen en en primer cuadro del centro y otras áreas turísticas, tendrán un diseño homogéneo, mismo que se definirá a propuesta del consejo Municipal de Desarrollo Urbano y se implementará con acuerdo de las organizaciones mayoritarias de ambulantes.

TÍTULO SEPTIMO

CRITERIOS Y NORMAS DE INGENIERIA URBANA

CAPÍTULO III

CRITERIOS PARA LA INTRODUCCION DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA

Artículo 141. Los postes para la instalación y operación de servicios públicos deberán estar en buen estado y emplazarse en el límite del andador o banqueta evitando la obstrucción del flujo peatonal.

En los sistemas de postes para conducción de redes deberá evitarse en lo posible el uso de cables, tensores o retenidas ya que se constituyen en elementos de riesgo para peatones y personas con capacidades diferentes.

Debe considerarse la sustitución paulatina y jerarquizada, dando prioridad a zonas de Protección del Patrimonio Edificado, de transformadores eléctricos aéreos ubicados en postes por aquellos de tipo jardín, ubicados conforme a su demanda y en sitios donde no se obstruyan los movimientos peatonales ni vehiculares. Al hacer dichos cambios deberá tomarse en cuenta también, ocultar los sistemas de control, cuchillas y cortacircuitos.

El Municipio promoverá la obligatoriedad ante la Secretaría de Vialidad del buen mantenimiento, apariencia e instalación de la señalética.

Es atribución de la Secretaría de Vialidad la colocación de la señalética basados en la Norma Oficial Mexicana y en los manuales de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, mediante los cuales se rigen todos los Estados del País. En zonas de Protección al Patrimonio Edificado, se promoverá la realización de proyectos específicos, mismos que deberán ser dictaminados por la dirección de Obras Publicas con la opinión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 142. El diseño de los sistemas y elementos de iluminación y alumbrado público, deberá cumplir con los requisitos indispensables para obtener niveles adecuados de visibilidad nocturna, que favorezca la vigilancia y la seguridad y deberá atender a los factores y cualidades estéticas de los componentes del espacio público.

Cuando la iluminación o alumbrado tenga por objeto hacer notar o destacar un elemento dentro del ámbito de percepción de espacio público, deberá considerarse el Inventario y catálogo del municipio en cuanto:

- I. Edificios patrimoniales de propiedad pública y privada;
- II. Estructuras de arte urbano, fuentes, elementos de vegetación y ornato; y
- III. Edificios armónicos o de contexto.

Artículo 143. Toda instalación de alumbrado y luminarias en inmuebles y espacios públicos, deberá ser sometida a autorización del municipio a través de la instancia correspondiente. De igual forma, los sistemas de iluminación

para eventos o temporadas especiales, deberá ser revisado por la misma instancia con el fin de optimizar diseños y resultados, así como de evitar que estos elementos ocasionen deterioro físico o demeriten la imagen de los inmuebles o espacios públicos.

Se permitirá el uso de arbotantes y luminarias públicas en muros ciegos y aceras, siempre y cuando:

- I. No se afecte al inmueble o la consistencia del paramento donde se coloquen; II. No interfiera la circulación; y

- II. No altere o contamine visualmente al contexto.

TÍTULO OCTAVO

CONTROL ADMINISTRATIVO DEL DESARROLLO URBANO

CAPITULO I

DE LA CLASIFICACIÓN DE OBRAS Y ACCIONES URBANÍSTICAS

Artículo 144. Para los efectos de este reglamento las obras de infraestructura, urbanización, restauración y edificaciones o acciones urbanísticas se clasifican en:

I. OBRAS DE EDIFICACIÓN:

- a) OBRA MENOR: será aquella edificación, ampliación o remodelación (Bardas, rejas, pavimentos peatonales, Instalación o construcción de cisternas o aljibes, fosas sépticas o albañales); Que cumpla con las siguientes especificaciones:

Que no excedan de 35 m² de edificación

Que se realicen en planta baja y

Sus claros no sean mayores a 4 mts.

- b) OBRA MAYOR: será aquella edificación, ampliación o remodelación que no cumplan con alguna de las especificaciones enunciadas en el número anterior.

II. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

Como son: vialidades regionales, subregionales; Vialidades Urbanas principales, secundarias y locales, Obras de drenaje, agua y alcantarillado; redes eléctricas de alta, media y baja tensión, redes.

III. ACCIONES URBANÍSTICAS:

- a) Subdivisiones
- b) Re lotificaciones.
- c) Acciones urbanísticas para usos habitacionales mayores 2,000m².
- d) Instalaciones industriales especializadas, como petroquímicas, plantas de tratamiento, procesadores de bioenergía o similares.
- e) Obras de infraestructura de relevancia y fuerte impacto a las actividades sociales, de servicios e industriales como las de carácter portuario, aeropuertos, presas, usinas.

- f) Instalaciones subterráneas o aéreas realizadas por cuenta de particulares, paraestatales y;
- g) Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica.

IV. TIPOS DE ACCIONES URBANISTICAS

Los sistemas de acción urbanística regulados en la presente Capítulo, corresponden a las formas de participación ciudadana y vecinal en la realización de obras de urbanización y edificación del equipamiento urbano.

La realización de obras de urbanización, de edificación o de urbanización y edificación simultáneas, conllevará la ejecución de los planes o programas de desarrollo urbano, aplicando los siguientes sistemas:

- a) Acción urbanística privada: Se refiere a la realización de obras de urbanización para usos determinados por parte de cualquier propietario o promotor en asociación con el primero, en predios de propiedad privada o social que cumplan con los requisitos estipulados en este Reglamento.
- b) Acción urbanística por concertación: Comprende las obras de urbanización que se realicen en vías y espacios públicos, mediante convenio con el Ayuntamiento celebrado por los propietarios de predios o promotores asociados con éstos, que tengan interés en realizarlas.
- c) Acción urbanística por contribución de mejoras: Comprende aquellas obras de urbanización y edificación que sean promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano para uno o varios destinos, generando beneficios en forma indirecta o general, a los habitantes o propietarios de predios o fincas de un centro de población o de una zona del mismo.
- d) Acción urbanística por asociación de interés público: Se refiere a las obras de urbanización para usos y destinos, promovidas por el Consejo Estatal de Desarrollo Urbano con los propietarios de los predios comprendidos en las áreas de reservas.
- a. Acción urbanística por objetivo social: Se refiere a las urbanizaciones que se desarrollarán en forma progresiva, mediante la gestión pública a través de los municipios, del Ejecutivo Estatal o de ambas autoridades, y;
- e) Acción urbanística pública: Se refiere a las obras de urbanización y edificación para destinos, que conforme a las necesidades de los centros de población, sean promovidas y ejecutadas por dependencias de la Administración Pública Federal, Estatal o por los gobiernos municipales, a través de sus organismos técnicos.
- f) Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en el Manual de Diseño Urbano del presente Reglamento.

SECCIÓN I
DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS

Artículo 145. Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos toda acción urbanística de acuerdo a la normatividad establecida en la sección X del Capítulo Tercero del Título Segundo de este Reglamento.

Artículo 146. La autorización del proyecto definitivo de urbanización tendrá por efecto la transmisión de la propiedad de las áreas de cesión para destinos, quedando afectados esos predios a los fines públicos previstos.

Perfeccionándose el acto mediante escritura pública en el momento de la recepción de las obras de urbanización.

Artículo 147. En el caso de autorizarse una permuta de áreas de cesión para equipamiento, en los términos del artículos 98 y 102 de este Reglamento, por una vialidad que afecte el proyecto, las áreas serán identificadas en el plano respectivo, señalando con claridad cuáles son las superficies que corresponde aquellas que sustituyen las de equipamiento y las que son para vialidad.

Artículo 148. Para los casos donde se acepte la permuta total o parcial de las áreas de cesión para equipamiento, se deberá indicar en el propio proyecto ejecutivo su localización y los polígonos correspondientes con cuadros de construcción en coordenadas UTM. Para su cuantificación se estará a lo dispuesto en artículo 98 de este Reglamento, así como lo establecido en artículo 106 del mismo ordenamiento. Dichas áreas se recibirán en acto de toma de posesión ante notario público.

Artículo 149. Las áreas de cesión para destinos se recibirán con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento

Artículo 150. En caso de permutas por áreas de protección o en predios rústicos se recibirán delimitados con cerca perimetral y no se exigirán las obras de urbanización previstas en el artículo 106 de este Reglamento.

Artículo 151. En todas las zonas a las que hace referencia el artículo 102 del presente Reglamento, las áreas de cesión para equipamiento, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las normas aplicables para el equipamiento de este Reglamento.

Artículo 152. Las áreas de cesión para destinos se recibirán por parte del municipio habilitadas para su inmediata utilización, en los términos establecidos en el artículo 106 de este reglamento.

Artículo 153. En caso de que el constructor o urbanizador no cumpliera con las obras requeridas para la habilitación de las áreas de cesión para equipamiento se procederá a hacer valer las fianza de garantía establecida en el artículo 226 de este Reglamento.

Artículo 154. Cuando las obras de habilitación de las áreas destinadas para el equipamiento, estén a cargo del municipio, el estado o la federación en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del municipio o asociación de colonos correspondiente.

SECCIÓN II
DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA AUTORIZAR OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 155. Las autorizaciones, permisos o licencias para la realización de obras de urbanización, conjuntos urbanos y habitacionales, así como de fusiones, subdivisiones y relotificaciones sólo deberán otorgarse a:

- I. La persona física o jurídica que sea titular de los predios en donde se pretenda ejecutar dichas obras y se encuentre en legal posesión de los mismos, quien asumirá a partir de este momento el carácter jurídico de urbanizador; o
- II. Al promotor inmobiliario legalmente autorizado, con quien el titular de los predios contrate el desarrollo de la urbanización.

Artículo 156. La prueba que acredite la posesión de los terrenos podrá consistir en:

- I. Las diligencias de jurisdicción voluntaria tramitadas ante las autoridades judiciales;
- II. El testimonio notarial; u
- III. Otros medios idóneos, según determine el Ayuntamiento.

Artículo 157. Cuando el solicitante sea promotor inmobiliario, además de cumplir con los requisitos estipulados en los dos artículos que anteceden, deberá acompañar a la solicitud las copias de los convenios celebrados con los propietarios de los terrenos y poder suficiente para este trámite, en el caso de urbanizaciones para la expansión urbana, o de terrenos y edificios en el caso de urbanizaciones para la renovación urbana.

Artículo 158. Toda solicitud para la autorización de un proyecto definitivo de urbanización deberá ir acompañada de la carta de aceptación de las personas que fungen como los directores responsables en los términos de lo establecido en el Título Décimo Primero. Sólo se autorizarán como directores responsables para intervenir en obras de urbanización o de conjuntos urbanos y habitacionales los profesionistas con título de arquitecto, ingeniero civil o profesiones afines, conforme las reglas que expida la Comisión Municipal de Directores Responsables.

Artículo 159. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano o, en su caso con el proyecto definitivo de urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate. Cuando el proyecto definitivo de urbanización proponga una modificación en el uso de suelo establecido en el plan de desarrollo urbano de centro de población o en el plan parcial de desarrollo urbano, este deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento a propuesta del dictamen técnico elaborado por la dependencia municipal.

Artículo 160. Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se

encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes.

Artículo 161. A fin de facilitar los trámites y agilizar los mismos, los interesados en promover obras de urbanización, que no implique una modificación de uso de suelo, podrán solicitar a la dependencia técnica del ayuntamiento, la revisión preliminar del anteproyecto correspondiente, presentando:

- I. Topografía;
- II. Síntesis del análisis del sitio;
- III. Lotificación preliminar, con usos y normas técnicas;
- IV. Vialidades; y
- V. Áreas de cesión para destinos.

Dicha dependencia tendrá la obligación de señalar las omisiones, errores, requerimientos e inconsistencias que deberán subsanarse o complementarse para proceder a su autorización. Estos servicios serán cobrados conforme a lo dispuesto en la Ley de Ingresos.

Artículo 162. Conforme al anteproyecto a que se refiere el artículo anterior, el municipio podrá autorizar la ejecución de obras preliminares de mejoramiento del predio, movimiento de tierras, de conectividad vial y de servicios, siempre que el uso esté permitido, no afecte derechos de terceros, no impliquen la incorporación o uso urbano, ni venta o preventa al público de lotes y se encuentre avalado por un director responsable de proyecto.

Artículo 163. Cuando el promovente no acredite los requisitos para desempeñarse como urbanizador, la documentación esté incompleta o el proyecto definitivo de urbanización no reúna los requisitos legales, por escrito y en un plazo no mayor a tres días hábiles se harán las indicaciones para que se subsanen las omisiones. El expediente se regresará a su promovente, con las anotaciones pertinentes en su solicitud.

SECCIÓN III DE LA APROBACIÓN DE PROYECTOS DEFINITIVOS

Artículo 164. Cuando el proyecto definitivo de urbanización no proponga una modificación en el uso del suelo, este podrá ser aprobado por la dependencia técnica municipal en un plazo de dos semanas. Este acuerdo será notificado al urbanizador.

Artículo 165. El Proyecto Definitivo de Urbanización, se integrará con los siguientes documentos:

- I. El proyecto de integración urbana que incluye:
 - a) El enunciado del proyecto y datos generales del proyecto;

- b) La referencia al Plan de desarrollo urbano del centro de población del cual se deriva y del plan parcial de desarrollo urbano;
 - c) La fundamentación jurídica;
 - d) La delimitación del área de estudio y de aplicación conforme a los criterios de zonificación establecidos en este Código;
 - e) El análisis y síntesis de los elementos condicionantes a la urbanización;
 - f) La determinación de los usos y destinos específicos del área de aplicación, conforme a la propuesta del proyecto de urbanización o de la acción urbanística a realizarse definiendo las normas de control de densidad de la edificación, por cada tipo de zona; y
 - g) La referencia a las normas de diseño arquitectónico e ingeniería urbana, que determinen:
 - 1. Los criterios de diseño de la vialidad, precisando las secciones mínimas y normas de trazo de las vialidades en función a su jerarquía;
 - 2. Los criterios de diseño para obras de urbanización que faciliten el acceso y desplazamiento de personas con problemas de discapacidad;
 - 3. Los criterios para la localización de infraestructura, incluyendo el trazo de redes, derecho de paso y zonas de protección;
 - 4. Las obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona;
 - 5. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, de reserva de espacios para actividades de fomento y difusión del deporte y la cultura; así como de los criterios para su localización, en especial, las destinadas para áreas verdes y escuelas;
 - 6. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
 - 7. Las normas de configuración urbana e imagen visual; y
 - 8. Otras normas específicas de carácter general o regional que se consideren necesarias;
- II. Los planos propios del proyecto, que incluyen:
- a) Los planos de ubicación en el contexto inmediato, marcando:
 - 1. La distancia exacta de zonas ya urbanizadas y sus conexiones con las mismas; y

2. Las medidas, colindancias y superficies del terreno, demarcándose si se trata de uno o varios predios. En caso de urbanizaciones para la renovación urbana, se incluirán también estos datos referidos a los edificios existentes;
- b) El plano topográfico que contenga:
1. El polígono de los límites de propiedad con su cuadro de construcción;
 2. Curvas de nivel a cada metro;
 3. Ubicación de arbolados importantes, si los hubiese, así como de escurrimientos, cuerpos de agua u otros elementos naturales significativos; y
 4. Ubicación de caminos, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;
- c) Plano de usos y destinos señalando:
1. Su zonificación interna marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación;
 2. Las áreas de cesión para destinos;
- d) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características:
1. El trazo de los ejes de esas calles referido geoméricamente a los linderos del terreno;
 2. Los ángulos de intersección de los ejes;
 3. Las distancias entre los ejes; y
 4. El detalle de las secciones transversales de las calles;
- e) El plano de proyecto de arbolado para las vías y espacios públicos;
- f) Los planos manzaneros, conteniendo:
1. Las dimensiones y superficies de cada lote;
 2. Los usos que se proponen para los mismos; y

3. Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes; y
 - g) En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, el plano indicando el estado de la edificación existente y el grado de intervención en la misma;
- III.** Los planos de servicio, que incluyen:
- a) Planos del proyecto de obras e instalaciones técnicas, propias de la urbanización con sus descripciones correspondientes, que comprenden:
 1. El plano de niveles de rasantes y plataformas indicando las zonas de cortes y rellenos;
 2. El proyecto de la red de agua potable;
 3. El proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales;
 4. El proyecto de la red de electrificación y del alumbrado público; y
 - b) El plano que indique fuentes de aprovisionamiento de agua potable, sitios de descarga de los drenajes, alimentaciones eléctricas, telefónicas e instalaciones especiales y su conexión con el predio a urbanizar;
- IV.** Las especificaciones generales, como son:
- a) La memoria descriptiva del proyecto, donde se presente:
 1. La clasificación de la urbanización, de acuerdo a la normatividad aplicable;
 2. Las normas de calidad de las obras;
 3. Las especificaciones de construcción;
 4. La proposición de restricciones a las que debe estar sujeta la urbanización;
 - b) El plano que, en su caso, defina las etapas de ejecución y la secuencia de las obras, con su calendario de obras correspondiente; y
 - c) En su caso, los planteamientos de afectaciones a la vialidad durante la ejecución de las obras, incluyendo los desvíos del tránsito por etapas y el proyecto de señalamiento de orientación del tránsito y de protección de las obras; y
- V.** La documentación complementaria, en su caso, consistente en:

- a) El proyecto de reglamento al que se sujetarán los adquirentes de los predios o fincas; y
- b) La autorización de las dependencias y organismos federales, o sus concesionarios, que controlen los diferentes servicios públicos.

Artículo 166. La propuesta del proyecto definitivo de urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los siguientes elementos:

- I. La carta de aceptación de los directores responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro;
- II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del proyecto;
- III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;
- IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor de dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;
- V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al municipio; y
- VI. La acreditación del pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 167. El urbanizador estará obligado a costear por su cuenta todas las obras de urbanización conforme al propio Proyecto Definitivo de Urbanización, incluyendo las obras de infraestructura y equipamiento que correspondan a las áreas de cesión para destinos.

Artículo 168. El convenio que en su caso celebren el Urbanizador y el Ayuntamiento, para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo que antecede, contendrá:

- I. La descripción del equipamiento, las instalaciones y el mobiliario urbano que proveerá el urbanizador en las áreas de cesión para destinos;
- II. La descripción y especificación de las obras de mejoramiento a la vialidad, de la infraestructura y el equipamiento, que ejecutará el urbanizador para integrar las áreas o predios que se propone urbanizar e integrar al centro de población; y

- III. El costo de las obras de infraestructura y equipamiento que con cargo al urbanizador, asumirá el Ayuntamiento, precisando las modalidades, condiciones y términos para su pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, indicando el plazo para su ejecución.

Artículo 169. El urbanizador cuyo proyecto definitivo de urbanización haya sido autorizado; para tramitar la licencia de urbanización, presentará ante la Dependencia Municipal:

- I. La propuesta y aceptación del director responsable que tendrá a su cargo la supervisión municipal de las obras;
- II. La acreditación del pago del derecho correspondiente de conformidad a la Ley de Ingresos Municipal;
- III. En su caso, los recibos de la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal donde se acredite la recepción de los pagos acordados, conforme la fracción III del artículo anterior;
- IV. Recibida la solicitud por la Dependencia Municipal, procederá a expedir de en un término de 24 horas la licencia o permiso de urbanización; y
- V. Si la Dependencia Municipal no expide en el término concedido la licencia o permiso, el urbanizador podrá solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan.

Artículo 170. En la licencia de urbanización, se precisará:

- I. El urbanizador a quien se expide;
- II. La referencia al Proyecto Definitivo de Urbanización;
- III. Los conceptos que ampara y los pagos correspondientes; y
- IV. El plazo para la realización de las obras conforme al calendario del Proyecto Definitivo de Urbanización, que corresponderá a su vigencia.

Si al solicitar la licencia o permiso el urbanizador no propone al perito o director responsable conforme lo señalado en el Título Décimo Primero de este Código, la designación será hecha por la autoridad municipal.

Artículo 171. Una vez expedida la licencia de urbanización, la Dependencia Municipal entregará al urbanizador:

- I. La copia certificada y sellada del proyecto definitivo de urbanización; y
- II. La bitácora autorizada para verificar la supervisión y control de las obras.

Al autorizar la bitácora, la autoridad municipal certificará las firmas de los peritos responsables que intervendrán en la supervisión y control de las obras.

Artículo 172. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de este Código. El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento. La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.

Artículo 173. Cuando los propietarios de predios rústicos intra-urbanos o predios rústicos vecinos a un área urbanizada que cuenten con el plan de desarrollo urbano de centro de población o su plan parcial de desarrollo urbano, con superficie no mayor de diez mil metros cuadrados, aprovechen la infraestructura básica existente en la totalidad o en parte, según los usos y destinos que se les asignen:

- I. Estarán obligados a ejecutar las obras de urbanización necesarias para la utilización de los predios, conforme el dictamen que expida la Dependencia Municipal, fundado en los programas o planes aplicables en el área y las normas de zonificación;
- II. Los propietarios deberán pagar la cuota que el Ayuntamiento determine por concepto de aprovechamiento de la infraestructura básica de estos predios, con audiencia a los interesados, cuyo monto se fijará en función del valor de la inversión en obras, del costo derivado de la operación de los servicios y de la utilidad que represente al solicitante el aprovechamiento de las instalaciones; y
- III. Una vez que el urbanizador haya realizado las obras a su cargo y pagado la cuota a que se refiere la fracción anterior o en su caso, garantizado su obligación de pago ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal, se procederá a recibir las obras de urbanización.

TÍTULO NOVENO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y LA FUNCIÓN PERICIAL

CAPÍTULO I DE LA CLASIFICACIÓN Y DEFINICIÓN DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 174. Podrán tener responsiva para la ejecución de obras o proyectos de la clasificación para obras de edificación menores del artículo 202 de este Reglamento profesionistas con título, cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto, Ingeniero-arquitecto, ingeniero en obras y servicios o ingeniero municipal, expedida por la Secretaría de Educación Pública.

Artículo 175. La elaboración de planes y programas de desarrollo urbano, proyectos de urbanización, edificación, infraestructura y restauración, ejecución y supervisión de obras requerirá de la participación de profesionistas que tengan la responsiva técnica sobre éstos.

Artículo 176. Los directores responsables de proyecto u obras tendrán la función de técnicos responsables de los proyectos u obras ante los particulares y la autoridad municipal, actuando siempre a petición expresa de los interesados.

Artículo 177. Por la modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad los directores responsables, se clasifican según su desempeño y especialidad, de la siguiente manera:

- I. En Planeación Urbana
- II. En Obras y Proyectos

Artículo 178. Los Directores responsables en Planeación Urbana son los profesionistas que apoyan a las autoridades en las tareas de la planeación del desarrollo urbano, con título y cédula profesional de licenciado en desarrollo urbano, planeación territorial, planeación urbana, urbanismo, ingeniero-arquitecto, ingeniero civil, ingeniero en obras y servicios o de arquitecto, expedida por la Secretaría de Educación Pública, la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada por certificación de sus colegios en caso de formar parte de uno y legalmente establecidos, responsabilizándose de cumplir con lo establecido en el presente Reglamento, el Código Urbano, así como con los diferentes niveles de planeación y demás leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 179. Los directores responsables en planeación urbana serán los responsables de la elaboración de;

- I. Los programas de desarrollo Urbano Estatal, municipal y/o Desarrollo Metropolitano.
- II. Los planes de referencia; Regionales de integración urbana, Ordenamiento Ecológico Regional del Estado y Planes de Ordenamiento Territorial Metropolitano.
- III. Los planes Básicos; de Desarrollo Urbano de Centro de Población y Parciales de Desarrollo Urbano

- IV. Los Planes de desarrollo Regional y Ordenamiento Territorial
- V. Planes Parciales de conservación de Centros Históricos
- VI. Actualización de programas de desarrollo urbano
- VII. Actualización de planes de centros de población y planes parciales de desarrollo urbano.
- VIII. Esquemas de integración Urbana
- IX. Estudios Urbanos diversos como; impactos ambientales, impactos urbanos varios, movilidad urbana etc.

Artículo 180. Los Directores Responsables en Obras o Proyecto son los profesionistas autores de los proyectos y expertos en la elaboración de los proyectos ejecutivos, que se encuentran legalmente establecidos, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera;

- I. De Edificación
- II. De Restauración
- III. De Urbanización
- IV. De Infraestructura

Artículo 181. Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Edificación son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de edificación con título de licenciatura, cédula profesional de arquitecto, de ingeniero civil, ingeniero municipal, Ingeniero-arquitecto, ingeniero en obras y servicios expedida por la Secretaría de Educación Pública, la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios en caso de formar parte de uno y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en el Código Urbano, el Reglamento, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables;

Artículo 182. Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Restauración: Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos o ejecución de obras o intervención de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico y cultural, con título de licenciatura, cédula profesional de licenciado en restauración, arqueología, arquitecto o ingeniero civil, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios en caso de formar parte de uno y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios, el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás leyes y disposiciones aplicables;

Artículo 183. Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Urbanización son los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos y ejecución de obras de cualquier género de carácter urbana, con título, cédula profesional de licenciado en desarrollo urbano, planeación territorial, planeación urbana urbanismo o de

arquitecto, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios en caso de formar parte de uno y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 184. Los Directores Responsables en Obras o Proyectos de Infraestructura son los autores y responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos o ejecución de obras de cualquier género de relativas a la infraestructura, con título, cédula profesional de ingeniero civil, ingeniero electricista, ingeniero municipal, Ingeniero-arquitecto, ingeniero en obras y servicios o ingeniero electromecánico, expedida por la Secretaría de Educación Pública y la dirección de profesiones del Estado de Jalisco, con experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios en caso de formar parte de uno y capaces de responsabilizarse que se cumpla lo establecido en el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los programas y planes de desarrollo urbano;

Artículo 185. Los Directores Responsables se auxiliarán de Especialistas corresponsables de obra que son los profesionistas que tiene conocimientos especializados en un área específica del proyecto, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello puede responsabilizarse junto con el Director Responsable de Proyecto u Obras, cuando éste así lo solicite o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad de acuerdo a lo establecido en la sección tercera del capítulo primero y segundo capítulo de este título. Para ser Director Corresponsable de Obra o Proyecto, se deberá tener los mismos requisitos para cada especialidad contenidos en los artículos 266 a 273 de este Reglamento o contar con la certificación del Instituto de Capacitación de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción-SEP.

Artículo 186. El municipio de Mazamitla Jalisco, podrá aceptar el registro de director responsable de obras o proyectos proveniente de cualquier otro municipio del Estado de Jalisco o cualquier otra entidad federativa, para lo cual el interesado, deberá presentar, y el documento de registro en original y copia certificada en dos tantos, mismos que se integrarán al padrón municipal y al expediente de la obra.

Artículo 187. La clasificación de los directores responsables no es limitativa, los profesionistas tienen la posibilidad de tener diversas, siempre y cuando reúnan los requisitos necesarios para desempeñar su actividad en diferentes especialidades, las cuales serán certificadas por el Colegio de Profesionistas al que pertenezcan y ratificadas por la autoridad municipal.

Artículo 188. Los directores responsables y los corresponsables de proyecto u obras son los responsables solidarios junto con los propietarios o poseedores de predios de que en las obras y especialidades en que intervengan se cumpla con lo establecido en el Código Urbano, los reglamentos municipales y demás leyes y reglamentos, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables.

SECCIÓN I

DEL REGISTRO DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES Y CORRESPONSABLES

Artículo 189. Para el ejercicio de las funciones, los directores responsables y corresponsables deberán tramitar y obtener su registro ante Obras Publicas.

Artículo 190. El Registro de los directores responsables y corresponsables será por una sola vez, para lo cual se deberá acreditar los requisitos establecidos en la sección I que antecede; debiendo actualizar su vigencia una vez al año ante Obras Publicas, para lo cual se deberá acreditar la capacitación y actualización profesional correspondiente.

Artículo 191. Obras Públicas deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado y público de los directores responsables y corresponsables, vigentes que hayan reunido los requisitos correspondientes para que puedan fungir como tales. De igual forma, la Dependencia Municipal, deberá llevar un registro de las autorizaciones emitidas a cada director responsable de acuerdo a su especialidad.

Artículo 192. La dependencia responsable del registro de los directores responsables exhibirá de forma pública y de ser posible por medios informáticos, (electrónicos o telemáticos especialmente el internet durante todo el año) la lista actualizada de los Directores responsables de Proyectos u Obras, y Corresponsables vigentes, conteniendo; Nombre, Profesión, especialidad, numero de registro, colegio de profesionistas al que pertenece, domicilio, teléfonos, y correo electrónico en su caso, (la cual se actualizará en los meses de febrero y julio de cada año y se publicará en la Gaceta Municipal).

Artículo 193. La Dependencia Municipal deberá informar mensualmente de forma detallada a cada uno los miembros de la comisión municipal de directores responsables del registro y las autorizaciones emitidas a cada director responsable de acuerdo a su especialidad.

SECCIÓN II

DE LOS REQUISITOS PARA LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 194. Los Directores responsables de proyectos u obras y corresponsables deberán cumplir con requisitos mínimos para tramitar y obtener su registro ante la autoridad municipal y en su caso refrendar su registro.

Artículo 195. Los requisitos generales y mínimos para tramitar y obtener el registro ante la autoridad municipal de directores responsables en planeación urbana o directores responsables de proyectos u obras son los siguientes;

- I. Tener título profesional, a nivel de licenciatura de acuerdo a la clasificación y términos establecidos en los artículos 266 a 276 de este Reglamento; con Cédula expedida por la Secretaría de Educación Pública, la dirección de profesiones del Estado de Jalisco.
- II. Acreditar tener la experiencia probada en la materia por certificación de sus colegios, o en su caso contar con la certificación del Instituto de Capacitación de la Cámara Nacional de la Industria de la Construcción-SEP
- III. Estar registrado ante la Dirección General de Profesiones del Estado de Jalisco.
- IV. Comprobante de domicilio con una antigüedad no mayor a 60 días.
- V. Estar legalmente establecido, lo cual se acreditara con el alta de hacienda y la licencia municipal a nombre del director responsable.

- VI. En el caso que el régimen fiscal del director responsable sea una persona moral el alta de hacienda y la licencia municipal este a nombre de la persona moral, esta se acreditará con los documentos a nombre de la empresa y con el acta constitutiva donde aparezca como socio o accionista el director responsable.
- VII. En el caso que el director responsable sea empleado de una empresa deberá comprobar su relación contractual con la misma por medio del alta como trabajador ante el IMSS contrato laboral y los pagos hechos por la empresa durante los últimos 120 días anteriores a su registro de las prestaciones de ley del trabajador, además el alta de hacienda y licencia municipal de la empresa.
- VIII. Contar con una experiencia profesional de cinco años certificada por el colegio de profesionistas al que pertenezca.
- IX. Presentar Currículum Vitae actualizado con documentos probatorios

SECCIÓN III

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 196. Los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras deberán avisar, por escrito, a Obras Publicas cualquier cambio de su domicilio dentro de los 30 días siguientes de haberlo efectuado, así como presentar el cambio de domicilio fiscal y su nueva licencia municipal.

Artículo 197. Los Directores Responsables de Planeación Urbana, Proyectos u Obras, están obligados a asistir a los cursos de normatividad y procedimientos que Obras Publicas promuevan. Y de asistir a los cursos de actualización en el colegio correspondiente. Los colegios avalarán la actualización profesional de los Directores Responsables

Artículo 198. Es obligación de los Directores Responsables de la planeación urbana de Proyectos u Obras conocer lo establecido en los planes y programas de desarrollo urbano aplicables; de los ordenamientos urbanos vigentes, de los reglamento de construcción municipal y demás leyes y reglamentos aplicables a la planeación, a los proyectos y la construcción referente a la edificación, urbanización, restauración y/o infraestructuras según el ámbito de su competencia.

Artículo 199. La responsabilidad profesional de los Directores Responsables no es transferible; el Director Responsable del proyecto no transfiere su responsabilidad a quién lo aprueba, ni el Director Responsable de la obra que dirige la ejecución de una obra transfiere su responsabilidad al perito en supervisión municipal. Todos los Directores Responsables, corresponsables y/o peritos que participen en una obra son corresponsables de la misma, responsabilizándose de sus acciones en el ámbito específico de sus funciones.

Artículo 200. Es obligación de los directores responsables de proyectos que el proyecto ejecutivo debe cumplir con los programas y planes de desarrollo urbano aplicables a su área de ubicación, los lineamientos marcados en el dictamen de trazos, usos y destinos específicos así como, con lo establecido en el Código Urbano, el reglamento de construcción municipal y demás leyes y reglamentos aplicables al proyecto.

Artículo 201. Los Directores Responsables de proyectos como autores del proyecto deberán marcar en todos los documentos y planos del proyecto ejecutivo su registro, nombre, y firma autógrafa, así mismo lo deberán hacer los Corresponsables en caso que los hubiere.

Artículo 202. Los Directores responsables de Obras son los constructores de la obra y están obligados a realizar el control y la construcción de la obra de acuerdo a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la Dependencia Municipal.

Artículo 203. La función de la gestión de autorizaciones del Director Responsable de Obra terminará y por consecuencia el finiquito de obra se realizara a la presentación de la habitabilidad de la obra, o la suspensión o terminación en aquellos casos que no se requiera la habitabilidad.

Artículo 204. Los Directores Responsables de Obras, están obligados a tomar las medidas necesarias en cuanto a protección, señalización, obras de desvío y adecuaciones que se requieran en la vía pública con motivo de la construcción de la obra.

Artículo 205. Los Directores Responsables de Obras tendrán bajo su responsabilidad las obras, modificaciones, reparaciones, ocupaciones, construcciones, instalaciones subterráneas, aéreas, construcciones provisionales o mobiliario urbano en las vías o áreas públicas colindantes con la obra durante su proceso de ejecución.

Artículo 206. Los Directores Responsables de Obras deberán colocar en las construcciones en lugar visible desde la vía pública y desde la fecha en que se inicien los trabajos, un letrero de dimensiones mínimas de 0.90 por 1.20 metros, donde aparezca su nombre, título, número de registro como Director Responsable de la Obra, número de licencia de la obra, número oficial del predio, plazo de ejecución autorizada, deberá incluir, en su caso los datos de Director Corresponsable con su número de registro.

Artículo 207. Los Directores Responsables de Obras tendrán la obligación de asistir a la obra cuando menos tres veces por semana en función de la complejidad de la misma además deberán asentar y firmar en la bitácora de la obra las incidencias, las instrucciones que correspondan, y los avances del proceso de la obra. Asimismo, deberán atender las indicaciones de la Dependencia Municipal o del Supervisor designado por ésta que estén asentadas en la Bitácora de Obra.

Artículo 208. En el supuesto caso de un cambio o renuncia del Director Responsable de la Obra durante el proceso de construcción, deberá notificar de inmediato a la Dependencia Municipal y solicitar la suspensión inmediata de la obra presentando la siguiente documentación;

- I. Solicitud de suspensión con exposición de motivos
- II. Aviso de suspensión de la obra
- III. Bitácora de obra
- IV. Reporte detallado del estado en el que se encuentra la obra al momento de la suspensión y manifestación donde asuma la plena responsabilidad de las acciones que realizo y los efectos de éstas respecto de las obras ejecutadas.

Artículo 209. Cuando un Director Responsable de Obra tuviere la necesidad de abandonar temporalmente la dirección de una obra, deberá comunicarlo por escrito a Obras Publicas designando al director responsable de la Obra que ha de sustituirlo con consentimiento expreso de este y del propietario, previa constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio para determinar la responsabilidad en la intervención de cada uno.

CAPÍTULO II DE LOS PERITOS EN SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Artículo 210. Cuando el Municipio cobre los derechos por supervisión de obras, estos serán destinados a contratar servicios profesionales de supervisión.

Artículo 211. Para dar cumplimiento a las disposiciones del artículo anterior y del Código Urbano, el Municipio a través de la Dependencia Municipal, convendrá con los colegios respectivos la prestación de servicios profesionales para realizar la supervisión en las obras en que sea cobrado dicho servicio.

Artículo 212. El municipio establecerá los procedimientos y de supervisión en un manual de modo conjunto con los colegios de a que hacen a que se refieren los artículos 266 a 273 del presente Reglamento

Artículo 213. Independientemente de la relación contractual, el municipio mediante escrito de la Obras Publicas, podrá relevar al Supervisor de Obras municipal de cualquier tarea concreta encomendada, así mismo mediante nota de bitácora o por medio de oficio se hará saber, en su caso al promotor, contratista o constructor el cambio del responsable de la supervisión o la encomienda de que se trate.

En los contratos de prestación de servicios que se formulen para tal efecto se deberá mencionar la atribución municipal establecida en el párrafo anterior en el clausulado.

Artículo 214. Toda la información contenida en los expedientes que el Supervisor de Obras municipal tenga a su cargo son de carácter confidencial y no podrá revelar su contenido por su propia decisión. Sólo a través de la autoridad municipal y en su caso mediante el módulo de transparencia municipal se podrá difundir sus contenidos, en los términos de la Ley en la materia.

Artículo 215. Los requisitos mínimos para obtener el nombramiento del Supervisor de Obras municipal ante los colegios correspondientes son los siguientes:

- I. Ser mexicano de nacimiento o por naturalización;
- II. Haber cumplido veintiocho años de edad antes de la fecha del examen respectivo;
- III. Estar en pleno goce de sus derechos civiles;
- IV. Tener su domicilio civil en el Estado de Jalisco;
- V. Título profesional, a nivel de Licenciatura, de Ingeniero Civil o Arquitecto;

- VI. Cédula profesional federal de la Dirección General de Profesiones de la Secretaría de Educación Pública;
- VII. Registro ante la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco;
- VIII. Contar con una experiencia profesional de tres años.
- IX. Estar registrado en el Consejo de Peritos en Supervisión Municipal y actualizar dicho registro cuando menos cada tres años;
- X. No haber sido condenado a pena privativa de libertad por sentencia ejecutoria en proceso por delito doloso;
- XI. No haber sido separado definitivamente por sanción del ejercicio pericial dentro de la República Mexicana; y
- XII. No ser servidor público en funciones, en cualquier nivel del Gobierno.

Artículo 216. El Supervisor de Obras municipal debe recibir, antes del inicio de las obras, para su conocimiento previo, los proyectos aprobados de las acciones urbanísticas y edificaciones bajo su cargo, responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a ellos, teniendo la obligación de informar periódicamente, o antes en caso de ser necesario, a la dependencia municipal correspondiente, sobre el proceso de la ejecución de la obra.

Artículo 217. Los estudios técnicos, como análisis de materiales, pruebas de resistencia, pruebas de presión, aforos, mecánica de suelos, soldadura, y otros relacionados que sean requeridos por el Supervisor de Obras municipal, mediante su anotación en la bitácora de obra, deberán ser ordenados para realizarse en la fecha que sea señalada, siendo su costo cubierto con cargo a la obra, debiendo incluirse una copia de los resultados en el expediente técnico que el perito en supervisión municipal entregará a la autoridad municipal, con la periodicidad que ésta establezca en el contrato de prestación de servicios que celebrará dicha dependencia, con el perito en supervisión municipal, antes del inicio de los trabajos.