

# REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DEL RINCÓN

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCI Tomo CXLII	Guanajuato, Gto., a 17 de Septiembre del 2004	Número 150
-----------------------	---	------------

Segunda parte

Presidencia Municipal - San Francisco del Rincón, Gto.

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Francisco del Rincón, Gto.-----	45
--	----

El C. Ing. José Velásquez Villalpando, Presidente del H. Ayuntamiento del Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Honorable Ayuntamiento Constitucional 2003-2006, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 69 fracción I inciso b, 202, 203 y 204 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sesión ordinaria celebrada de fecha 13 de mayo del 2004 dos mil cuatro, aprobó el siguiente:

Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo para el Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato.

## TÍTULO PRIMERO

De la Zonificación Urbana

### CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

Artículo 1.

El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento, para formular y administrar la planeación y regulación del ordenamiento territorial del Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato, es de observancia general en el Municipio de San Francisco del Rincón, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Clasificar de manera general de las áreas y predios para así normar y regular los usos del suelo;
- II. Vigilar los cambios de uso del suelo;
- III. Determinar los usos y destinos de predios y edificaciones en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- IV. Establecer los patrones de ocupación y utilización del suelo;

- V. Definir y normar las densidades de población por cada tipo de zona en el territorio municipal; y
- VI. Determinar las normas técnicas de control a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona.

Artículo 2.

Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por:

- I. Alineamiento: La delimitación sobre un predio en él frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- II. Para equipamiento urbano: Las que se determinen en todo estudio de compatibilidad urbanística, conforme las normas de los Reglamentos de zonificación, para proveer los fines que requiera la comunidad;
- III. En uso de amortiguamiento: El área o conjunto de predios o construcciones que bordean a las líneas divisorias de zonas o predios y que están compuestas por usos compatibles que van aminorando los impactos entre dos o más zonas de usos;
- IV. Zonas y predios de conservación ecológica: Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;
- V. Asentamiento humano: La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- VI. Centro de población: Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las Leyes aplicables;
- VII. Conservación: Acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el patrimonio cultural del Municipio que requiere de su preservación;
- VIII. Coeficiente de ocupación del suelo (cos): El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;
- IX. Coeficiente de utilización del suelo (cus): El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado;
- X. Crecimiento: La expansión de los límites de las zonas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;
- XI. Declaratorias de usos, destino y reservas: Son los actos de derecho público, que corresponde autorizar al Ayuntamientos y publicar el ejecutivo estatal, a fin de clasificar las zonas y predios de un centro de población, determinando los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las que se sujetará el aprovechamiento

público, privado y social de los mismos;

- XII.** Densidad máxima: El término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este Reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno;
- XIII.** Destinos: Los fines públicos que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;
- XIV.** El Reglamento: El presente ordenamiento.
- XV.** Equipamiento urbano: 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 regional, urbano y barrial o local;
- XVI.** Expansión urbana: El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;
- XVII.** La Dirección de Desarrollo Urbano: La dependencia técnica y administrativa que señale el Gobierno Municipal, competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en la Ley de Desarrollo Urbano;
- XVIII.** Ley: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato;
- XIX.** Manifestación de impacto ambiental: El documento presentado por el solicitante a la Dirección de Medio Ambiente y Ecología Municipal, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente de una zona determinada, por la acción del hombre o la naturaleza;
- XX.** Manifestación de impacto vial: El documento presentado por el solicitante a la Dirección de Desarrollo Urbano y de Transito Municipal en el que se señalan los efectos que produce la generación, atracción y combinación de viajes de vehículos, dentro del Sistema Municipal;
- XXI.** Obras de urbanización: Todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorar con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;
- XXII.** Ordenamiento de los centros de población: El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos, de acuerdo a los Planes de ordenamiento territorial;
- XXIII.** Plan municipal de ordenamiento territorial de San Francisco del Rincón: Es el conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

- XXIV.** Plan de ordenamiento territorial de la zona conurbada intermunicipal San Francisco del Rincón - Purísima del Rincón: Es el conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el espacio territorial de interacción de estos centros de población de los dos Municipios, así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;
- XXV.** Planeación y programación de los centros de población: el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los centros de población del Municipio;
- XXVI.** Predio: el bien inmueble que no forma parte de un desarrollo;
- XXVII.** Propiedad social: Las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- XXVIII.** Reservas territoriales: Las zonas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el estado o el Municipio;
- XXIX.** Sistema de apertura rápida de empresas (sare): Mecanismo para agilizar la instalación de un giro o negocio considerado como de bajo impacto, el cual deberá de cumplir únicamente con el trámite de licencia de uso de suelo debiendo la autoridad proporcionar la resolución correspondiente en un plazo máximo de 24 horas;
- XXX.** Suelo urbanizable: Aunque cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
- XXXI.** Suelo urbanizado: Aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;
- XXXII.** Urbanización: El proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;
- XXXIII.** Usos del suelo: Los fines particulares que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población;
- XXXIV.** Uso mixto: La combinación de varios usos del suelo compatibles entre sí;
- XXXV.** Utilización de suelo: La conjunción de usos y destinos del suelo;
- XXXVI.** Zonas de protección: Las zonas que se establecen de acuerdo al valor de los monumentos y a la concentración de los mismos en un área determinada; y
- XXXVII.** Zonificación: La determinación de las zonas que integran y delimitan un centro de

población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

#### Artículo 3.

Toda acción en zonas y predios que lleve al cambio de suelo rural a urbano, o en el suelo urbano 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 centro de población, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas, como por los particulares;

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas y predios, deberán de ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de ordenamiento territorial municipal y conurbado, además, ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la licencia correspondiente, y se cumplan los requisitos que establece este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

#### Artículo 4.

El Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, al formular la zonificación de los centros de población, aplicará las disposiciones de este Reglamento, estando facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo de los asentamientos humanos observando las disposiciones de la Ley y los Convenios de Coordinación celebrados conforme los programas Nacional, Estatal y Regional de Desarrollo Urbano.

#### Artículo 5.

La delimitación de la zona respectiva se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran a los centros de población, según lo señala el presente Reglamento, en la que necesariamente deberá estar contenida la totalidad del predio que se pretenda urbanizar o establecer una zonificación específica para reglamentar y controlar la urbanización y la edificación, de lo contrario deberá ampliarse el área de aplicación del mismo, refiriéndolo a la unidad territorial inmediata superior.

#### Artículo 6.

Los supuestos y casos aplicables que no estén previstos en este Reglamento, serán resueltos por el H. Ayuntamiento.

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### De las Zonas de Usos, Destinos, Clasificación, Definición y Límites de Usos de Suelo

#### Artículo 7.

La clasificación de zonas y predios se establece en función de los condicionantes que resulten de sus características del medio físico y natural, y transformando 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 zonas se pretenda realizar en caso de ser factible. Las zonas se señalarán en los planos relativos al plan de ordenamiento territorial de los centros de población.

#### Artículo 8.

Para cumplir los objetivos del plan de ordenamiento territorial municipal y el plan de ordenamiento territorial de la zona conurbada intermunicipal San Francisco del Rincón - Purísima del Rincón y de los programas parciales, se establece la siguiente clasificación de zonas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

- I.** Zonas urbanizadas de acuerdo a las políticas de densificación: Son las zonas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal de centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Las zonas urbanizadas se subdividen en:
- A)** Habitacionales: Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra de los siguientes grupos:
- 1.- Densidad alta (hasta 400 hab/ha)
  - 2.- Densidad media (hasta 250 hab/ha)
  - 3.- Densidad baja (hasta 120 hab/ha)
  - 4.- Densidad muy baja (hasta 50 hab/ha)
- II.** Comerciales y de servicios: comprenden las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios.
- 1.- Comercio
  - 2.- Servicios
  - 3.- Corredor de comercio y servicios intensidad alta
  - 4.- Corredor de comercio y servicios intensidad media
  - 5.- Corredor de comercio y servicios intensidad baja
- III.** Equipamiento urbano: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se consideran como usos condicionados, requiriendo para su aprobación, la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes asegurándose de que no cause perjuicio a los vecinos. Se integra por los siguientes grupos:
- A)** Equipamiento urbano vecinal: Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentren ubicados;
- B)** Equipamiento urbano zonal: Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una amplia zona o de la totalidad del centro de población; su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente ruido y tráfico, a las zonas habitacionales vecinas;
- C)** Equipamiento urbanos regionales: Comprende las instalaciones que prestan servicios de alcance regional y poseen una infraestructura especial, así como una extensa superficie a fin de desarrollar su actividad, generando condiciones adversas o restricciones a las zonas circunvecinas;
- D)** Zonas de parques urbanos: Son las zonas de protección a cauces, cuerpos de agua y a zonas con valor paisajístico: 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; estas zonas se subdividen en;

- 1.- Zonas de protección a cuerpos de agua: Las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de aguas nacionales;
  - 2.- Zonas 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
  - 3.- Zonas 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 zonas 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 zonas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un plan de ordenamiento ecológico territorial, según lo dispuesto en las Leyes de la materia
- IV. Zonas industriales: Se integran por los siguientes grupos:**
- A)** Industria ligera: Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar; el propósito es el de promover y proteger el desarrollo de las actividades manufactureras que causen molestias o nocividad y que por su carácter puedan establecerse colindantes a las zonas de habitación, cuya superficie de trabajo no exceda los 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel exceptuando tenerías, ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería, o similares.
  - B)** Industria mediana: Comprende los establecimientos cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; también es generadora de tráfico de carga.
  - C)** La industria pesada por su parte se establecerán en áreas que cuenten con las vías de comunicación y servicios propios; debido a las posibilidades de explotación, incendio, derrumbes, o cuyos casos de transformación impliquen peligro de contaminación del aire, agua o por desechos sólidos. Estas zonas en lo particular deberán atender a la legislación ambiental vigente en materia de contaminación al medio natural y cumplir con los estudios técnicos y requerimientos pertinentes a la compatibilidad y uso de suelo dispuesto en este Reglamento y Reglamentos aplicables en materia urbana.
- V. Zonas de preservación, conservación y mejoramiento:**
- A)** Zonas de protección y conservación histórico patrimonial: Las zonas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico que requiere de su preservación, según las Leyes en la materia. Las zonas de protección histórico patrimonial se subdividen son: zonas de protección al patrimonio histórico: las zonas donde se localizan varios monumentos arqueológicos inmuebles, o en que se presume su existencia; o varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de la Ley y por lo tanto están bajo la protección de la Ley

Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

- B)** Zonas de fomento ecológico: Las zonas del territorio municipal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada y el Ayuntamiento promoverá sean decretadas como zonas naturales protegidas. En éstas zonas se deberán respetar lo establecido en las Leyes Federal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, y en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado, estando bajo el control de las Autoridades competentes, así mismo, las zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de ordenamiento ecológico territorial, según lo dispuesto en las mencionadas Leyes. Igualmente, se consideran zonas de conservación ecológica las zonas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en término edafológico, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.
- C)** Zonas naturales de preservación ecológica: Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajistas 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 Generales y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- D)** Preservación agrícola: Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal.
- E)** Comunidades rurales: Los terrenos agrícolas destinados a proporcionar vivienda e infraestructura.

#### Artículo 9.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de ordenamiento territorial; cumplir con los requisitos y procedimientos que señalan en este Reglamento y demás Reglamentos aplicables en materia urbana.

Ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la licencia correspondiente, y se cumplan los requisitos que establece este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

#### Artículo 10.

La Dirección de Desarrollo Urbano al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de traza, uso y destino, deberá estipular con claridad la clasificación de zonas 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. 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 la Ley.



Artículo 11.

En caso de que las Instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dirección de Desarrollo Urbano lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Artículo 12.

Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las Instituciones especializadas, la Dirección de Desarrollo Urbano 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.

Artículo 13.

En todos los tipos de planes, la clasificación de zonas se indicará dentro de los planos que los integran, delimitando el lugar en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale, según lo estipulado. La clasificación de zonas será la siguiente

1.- Zonas habitacionales:

Ha densidad alta  
Hm densidad media  
Hb densidad baja  
Hmb densidad muy baja

2.- Zonas comerciales y de servicios

C comercios  
S servicios  
Cs1 corredor de comercio y servicios intensidad alta  
Cs2 corredor de comercio y servicios intensidad media  
Cs3 corredor de comercio y servicios intensidad baja

3.- Equipamiento urbano

Pu parques urbanos  
E equipamiento urbano

4.- Zonas industriales

Il industria ligera  
Im industria mediana  
Ai agroindustrias

5.- Áreas de preservación, conservación y mejoramiento

Ph zonas de protección al patrimonio histórico  
Fe fomento ecológico  
Re reserva ecológica  
Pa preservación agrícola  
Cr comunidades rurales

**CAPÍTULO TERCERO**

## Utilización del Suelo y Tipos Básicos de Zonas

### Artículo 14.

Para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Plan de ordenamiento territorial correspondiente.

### Artículo 15.

La zonificación se determina por su grado de detalle y se clasifica determinando los aprovechamientos genéricos, y la utilización general del suelo en las distintas zonas de los centros de población, sus claves que la identifican para su integración son:

- I. Habitacional densidad muy baja, clave ho;
- II. Habitacional densidad baja, clave hi;
- III. Habitacional densidad media, clave h2;
- IV. Habitacional densidad alta, clave h3;
- V. Equipamiento urbano vecinal, clave euv;
- VI. Equipamiento urbano zonal, clave euz;
- VII. Equipamiento urbano regional clave eur;
- VIII. Corredor de comercio y servicios intensidad alta, clave cs3;
- IX. Corredor de comercio y servicios intensidad media, clave cs2;
- X. Corredor de comercio y servicios intensidad baja, clave cs1;
- XI. Servicios, clave s;
- XII. Industria ligera y de riesgo bajo, clave il;
- XIII. Industria medía y de riesgo medio, clave im;
- XIV. Agroindustria, clave ai,
- XV.- Zonas de protección al patrimonio histórico, clave ch;
- XVI. Fomento ecológico; clave fe;
- XVII.- Reserva ecológica, clave re;
- XVIII. Preservación agrícola, clave pa;
- XIX. Comunidad rural; clave cr; y

**XX.- Parques urbanos, clave pu;**

**Artículo 16.**

Los límites de zonas que se establecen en los planos de zonificación se interpretarán según lo siguiente:

- 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 de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica;
- 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 considerará precisamente a una distancia de treinta metros de dicha cabecera de manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa; y
- V. Cuando una división de zonas se determine por una calle de proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el Plan. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías.

**Artículo 17.**

Cuando en los Planos de zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

- I. Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor, la fracción menor, si ésta no sobrepasa los quinientos metros cuadrados de superficie y no tiene frente a la vía pública;
- II. Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor una franja de la fracción menor, que no exceda de quince metros de ancho; y
- III. Mantener toda la fracción menor sometida al tipo de zona que le corresponde.

**CAPÍTULO CUARTO**

**De los Objetivos de las Zonas.**

**Artículo 18.**

En las zonas habitacionales se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de los siguientes objetivos:

- I. Proteger las áreas habitacionales contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la intensidad 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, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;

- II. Procurar un acceso adecuado de sol, luz, y aire a los espacios inferiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de sus construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de autos estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de las áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación, sin afectar las edificaciones circundantes; y
- VII. Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, como servicios educativos, religiosos, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros similares, los cuales normalmente desarrollan su actividad propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no generan impactos negativos al medio ambiente.

#### Artículo 19.

Para las zonas de comercio se fomentarán su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

- I. Permitir que la población realice los intercambios comerciales necesarios para el desarrollo económico de la comunidad, en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad;
- II. Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales dentro de zonas y locales adecuados para tal fin;
- III. Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes en el sitio, sin llegar a causar impactos negativos al lugar, principalmente en el aspecto vial;
- IV. Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala 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.

#### Artículo 20.

Para las zonas de servicio se impulsará su establecimiento de acuerdo a los siguientes objetivos:

- I. Permitir que la población obtenga los servicios necesarios para el desarrollo económico y social de la comunidad;

- II. Evitar que su ubicación provoque impactos negativos a las vías por generación de viajes;
- III. Proteger el carácter de ciertas zonas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- IV. Permitir en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

#### Artículo 21.

Para las zonas industriales se preverá su instalación de conformidad con los siguientes objetivos:

- I. Dotar al área urbana del espacio suficiente, su localización y clasificación deben ser adecuadas en todos los tipos de actividades industriales propias del área y necesarias para el desarrollo económico de la comunidad;
- II. Asegurar los espacios destinados para estas actividades, así como proteger las áreas habitacionales de las industrias con áreas de mitigación, separando las industrias de riesgo;
- III. Proteger las características del contexto urbano, restringiendo las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, ubicando las instalaciones en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo estrictas normas de control; y
- IV. Permitir que las actividades que no presentan algún tipo de impacto negativo al medio ambiente y que son importantes para la economía familiar de la población, puedan ubicarse dentro de ciertas zonas habitacionales y comerciales.

#### Artículo 22.

Para los usos en los corredores se atenderá a los siguientes objetivos:

- I. Todas las vías que estén clasificadas dentro del sistema vial primario y secundario serán consideradas como corredores;
- II. La característica de los usos del suelo que se den en dichos corredores estará determinada por la necesidad de contar con accesos ágiles para el desplazamiento de sus productos y por la generación de viajes que produzcan; y
- III. Los usos predominantes en dichos corredores serán los comerciales y de servicio, así como el equipamiento especializado, pudiéndose establecer, además, el uso habitacional y la industria.

#### Artículo 23.

Las zonas de parque son espacios naturales reforestados que tienen como funciones básicas las de ser lugares para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado de las áreas urbanas.

#### Artículo 24.

Los límites de cada una de las zonas a que se refiere el presente título, serán las señaladas en el artículo 13 de este Reglamento, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

- I. La delimitación de las zonas referidas en el artículo 16 de este Reglamento;
- II. La demarcación de las zonas y predios comprendidos en las mismas; y;
- III. Los señalamientos procedentes, clasificados con claves iguales a las citadas en el artículo 15 de este Reglamento.

Artículo 25.

Los límites de las zonas señaladas en el Plano de zonificación, se interpretarán de acuerdo a los siguientes criterios:

- I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección podrá autorizar para ambas zonas solamente los usos del suelo que se clasifiquen como uso compatibles con la zona de menor intensidad, a excepción de las zonas de preservación y parque urbano, donde se podrán autorizar los usos compatibles de ambas zonas;
- II. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más larga, el límite se considerará con la distancia de lo que mida de fondo cada lote ubicado a lo largo de la línea divisoria;
- III. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta, el límite será el lote completo ubicado en la cabecera de manzana;
- IV. No se autorizará el cambio, ampliación o fusión de usos del suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las zonas; y
- V. Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por la Dirección, con base en lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones de la materia aplicables.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### Grupo de Usos y Destinos.

## **CAPÍTULO PRIMERO**

### De la Utilización de los Grupos de Usos y Destinos

Artículo 26.

Los usos o actividades a los que se destinarán los predios y las edificaciones, serán clasificados en diferentes grupos de usos considerando:

- I. Los usos o actividades a los que se destinarán los predios que nos se enlisten en los grupos de usos mencionados en el artículo 28 de este Reglamento, la Dirección los ubicará en el grupo con el que guarden mayor similitud en sus funciones; y
- II. Los usos o actividades que por su giro generen impactos negativos al entorno quedarán sujetos al dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones que sean aplicables.

Artículo 27.

Los usos o actividades que se permiten en cada una de las zonas a que se refiere el artículo 15 de este Reglamento tendrán las siguiente modalidades:

- I. Uso predominante: Es aquel que se caracteriza de manera principal una zona;
- II. Uso compatible: Es aquello que tiene posibilidades de coexistir con los usos predominantes de la zona, atendiendo a las combinaciones que se señalan en este Reglamento.

Artículo 28.

Para ejercer las normas del presente Reglamento, y en su caso autorizar las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos del suelo, la Dirección emitirá un manual técnico de usos de suelo el cual describirá las características de cada uso de suelo.

I. Grupos de usos I.

A.- Habitacional: Comprende los diversos tipos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de intensidad para cada tipo, esto incluye la casa de huéspedes u hosterías familiares.

II. Grupo de uso II.

A.- Equipamiento urbano vecinal: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- 1.- Satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro vecinal, que tenga un mínimo de 7000 habitantes, pudiendo localizarse adecuadamente en dicha zona;
- 2.- Desarrollar sus actividades de manera eficaz en la zona habitacional, sin que se vea afectada por impactos nocivos producidos por industrias o servicios generales; y
- 3.- Que no generen impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas, para lo cual deberán adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

Normas de intensidad: 10,000 hab. por radio de influencia.

III. Grupo de uso III.

A.- Equipamiento urbano zonal: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- 1.- Satisfacer necesidades complementarias de los vecinos de una zona barrial que tenga un mínimo de 28,000 habitantes; y;
- 2.- Tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes sin causar impactos negativos de la zona donde se localicen, para lo cual deberán adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social y Humano.

IV. Grupo de uso IV.

A.- Equipamiento urbano regional: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- 1.- Satisfacer las necesidades de un área amplia de la Ciudad y de la región;

- 2.- Desarrollar sus actividades de una manera eficaz sin que el entorno se afecte por sus impactos negativos; y
- 3.- Que no generen impactos negativos a las zonas vecinas, para el cual se deberá presentar un estudio de impacto ambiental, así como vial, que considere los aspectos relativos a tráfico, soleamiento, estacionamiento y residuos líquidos; y los demás que establezcan las Leyes y Reglamentos relativos, así como las normas del sistema normativo de equipamiento urbano, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social y Humano.

Norma de intensidad: más de 100,000 hab. por radio de influencia.

#### **V.** Grupo de uso V.

**A.-** Comercios de intensidad baja: Comprende los establecimientos comerciales con las siguientes características:

- 1.- Satisfacen necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una zona habitacional;
- 2.- Poseen un área de servicios; y;
- 3.- No generan impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas.

Norma de intensidad: Hasta 15 personas activas.

Dimensión máxima del predio: 240 m<sup>2</sup>.

Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

#### **VI.** Grupo de uso VI.

**A.-** Los usos de comercio de intensidad media: Comprende los establecimientos de tipo comercial con las siguientes características:

- 1.- Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las zonas habitacionales cercanas;
- 2.- Tiene un área de servicio; y
- 3.- No generan impactos negativos a las zonas vecinas.

- Norma de intensidad: hasta 100 personas activas

- Dimensión máxima del predio: 1600 m<sup>2</sup>-

- Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 3 ton.

#### **VII.** Grupo de uso VII.

**A.-** Comercios de intensidad alta: Comprenden los establecimientos que sirven a una parte



considerable de la Ciudad, y son los grandes establecimientos comerciales que reúnen las siguientes características:

- 1.- Prestan servicios a la región,
- 2.- No deben localizarse en áreas comerciales y de servicios locales, dado que generan cantidades de tráfico peatonal y vehicular; y
- 3.- Complementan con actividades propias de los grupos V y VI referidos, y; para este grupo de usos que causen impactos negativos deberán realizar un estudio de impacto ambiental y vial.-

Norma de intensidad: más de 100 personas activas

Dimensión del predio: más de 1601 m<sup>2</sup>

Servicio de carga y descarga: trailer (transporte pesado)

#### **VIII.** Grupo de uso VIII.

- A.-** Servicios de intensidad baja: Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una zona y no generan impactos negativos al entorno.-

Norma de intensidad: Hasta 15 personas activas.-

Dimensión máxima del predio: 400 m<sup>2</sup>-

Servicio de carga y descarga: Hasta una camioneta de 3 ton.

#### **IX.** Grupo de uso IX.

- A.-** Servicios de intensidad media: Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una o varias zonas del Municipio, debiendo realizar un estudio de impacto ambiental y vial.-

Norma de intensidad: Hasta 100 personas activas-

Dimensión máxima del predio: 1600 m<sup>2</sup>-

Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

#### **X.** Grupo de uso X.

- A.-** Servicios de intensidad alta: Comprende los establecimientos que prestan servicios a la región y generan impactos negativos e incompatibles con los usos habitacionales. Para este grupo los usos que causen impactos negativos deberán realizar un estudio de impacto ambiental y vial.-

Norma de intensidad: Más de 100 personas activas-

Dimensión del predio: Más de 1601 m<sup>2</sup>-

Servicio de carga y descarga: Hasta taller

**XI.** Grupo de uso XI.

**A.-** Taller familiar: (zapato, sombrero y escobas)

Norma de intensidad: Hasta 5 personas activas-

Dimensión máxima del predio: 120 m<sup>2</sup>-

Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

**XII.** Grupo de uso XII.

**A.-** Industria ligera: Son aquellas actividades de producción cuyos impactos nocivos en las zonas adyacentes sean mínimos y puedan controlarse y reducirse mediante la aplicación de normas ambientales y viales, y se clasifican de la siguiente manera:

- 1.- Actividades artesanales
- 2.- Establecimientos menores
- 3.- Establecimientos manufactureros-

Norma de intensidad: Hasta 50 personas activas-

Dimensión máxima del predio: 600 m<sup>2</sup>-

Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

**XIII.** Grupo de uso XIII.

**A.-** Industria mediana y agroindustria: Son todas aquellas actividades de producción que generan impactos medios controlables y que pueden ser mitigados a través de la normatividad ambiental y vial. Dichos establecimientos deben tener una localización específica y concentrada, y su proceso requiere de edificios cerrados.

Norma de intensidad: Hasta 100 personas activas-

Dimensión máxima del predio: 2000 m<sup>2</sup>-

Servicio de carga y descarga: Hasta trailer

**Artículo 29.**

La industria pesada se clasifica como aquella actividad de producción que deberá contar con una infraestructura para soportar maquinaria pesada o de transformación que causen impactos ambientales severos, y éstos reducirse mediante la aplicación de la normatividad ambiental y vial. La ubicación de este tipo de industria será fuera de los límites del área susceptible para el desarrollo urbano planteados en el Plan de ordenamiento territorial, además, requerirán crear una zona de transición o de amortiguamiento entre las zonas colindantes; así mismo deberá cumplir

con los estudios técnicos y de evaluación de impacto ambiental dictaminado por las Autoridades correspondientes.

#### Grupos de usos **XIV**

Parque urbano.- Comprende aquellas zonas de uso público, constituidas en los centros de población para obtener y preservar el equilibrio de los ecosistemas urbanos y los elementos de la naturaleza, de manera que se proteja un ambiente sano, el esparcimiento de la población y valores artísticos, históricos y de belleza natural que se signifiquen en la localidad.

#### Grupos de usos **XV**

Reserva ecológica.- Las áreas tienen como propósito preservar los ambientes naturales dentro del Municipio para contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y mantener su equilibrio ecológico reuniendo las siguientes características:

- A)** Son zonas de gran valor e importancia de recursos naturales existentes en el Municipio;
- B)** Es la zona de mitigación en la transición del uso urbano y el medio natural.

Los usos de reserva ecológica se agruparán de la siguiente manera:

- A)** Alto grado de conservación:
  - 1.- Parques naturales
  - 2.- Reservas de vida silvestre
  - 3.- Cotos cinegéticos
  - 4.- Campamentos temporales con fines recreativos o científicos
- B)** Aprovechamiento natural controlado
  - 1.- Bosques y su forestación
  - 2.- Agrícola no extensivo
  - 3.- Pecuario en confinamiento
  - 4.- Piscícolas
  - 5.- Granjas de horticultura
- C)** Instalaciones o edificaciones restringidas que no requieran de una infraestructura mínima:
  - 1.- Cabañas
  - 2.- Albergues
  - 3.- Hoteles

#### Grupo de usos **XVI**

Preservación agrícola.- Este grupo de usos comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo en especial para la actividad agrícola; atendiendo las características siguientes:

- A)** El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio ecológico del entorno;
- B)** Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos adversos; y

- C) La realización de proyectos agroindustriales debe incluir acciones equivalentes de regeneración.

#### Grupos de usos **XVII**

Fomento ecológico: Este grupo de usos y destinos comprende aquellas actividades que fomenten la conservación de las áreas arboladas, estableciendo el control de los procesos de explotación de bosques que garanticen la recuperación y reforestación de las zonas sujetas a presiones por parte de las actividades humanas.

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

#### De las Certificaciones de Usos, Destinos y Políticas De Ordenamiento Territorial.

##### Artículo 30.

La Dirección podrá emitir, previo al trámite de alguna licencia de uso del suelo, una certificación de uso, en donde se indiquen los usos permitidos o el destino asignado tanto en los planes de ordenamiento territorial y en éste Reglamento.

La certificación de uso de suelo es un documento informativo y no constituye una autorización de uso de suelo.

Los requisitos que deberá cubrir el solicitante como mínimo serán los siguientes:

- I. Solicitud por escrito de la certificación de uso que contenga:
  - A.- La ubicación y superficie del predio,
  - B.- La descripción de la actividad a desarrollar en el predio y nombre y domicilio del solicitante para oír y recibir notificaciones
- II. Croquis de localización del predio.

##### Artículo 31.

La expedición de la certificación de uso de suelo en materia de establecimientos comerciales para la venta de bebidas alcohólicas, ubicación y condiciones que guardan las instalaciones del establecimiento para la solicitud de la licencia de funcionamiento, será el Ayuntamiento quien realice esta.

### **TÍTULO TERCERO**

#### De las Licencias

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### Del Objeto de las Licencias

##### Artículo 32.

En materia de control del desarrollo urbano, la Dirección expedirá las siguientes licencias:

- I. Licencia de alineamiento y número oficial; y

## II. Licencia de uso del suelo.

### Artículo 33.

Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, es obligatorio obtener previamente las licencias a que se refiere el artículo anterior.

### Artículo 34.

Las licencias antes señaladas tendrán una vigencia limitada de un año, a partir de la fecha de expedición.

### Artículo 35.

Cualquier otro trámite posterior respecto de las licencias ya otorgadas, se deberá presentar ante la Dirección los documentos originales y una copia de los mismos.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### De las Licencias de Alineamiento y Número Oficial

### Artículo 36.

Es la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública existente con la futura, indicando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura (línea de torres, ductos, arroyos, cañadas, etc.) Además de la asignación de nomenclatura y número oficial.

### Artículo 37.

La obtención de ésta licencia quedará sujeto a los siguientes casos:

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado;
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de ordenamiento territorial; y
- III. Los predios con una superficie mayor de 1,000.00 m<sup>2</sup>, y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado.

### Artículo 38.

Para obtener esta licencia el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función a los casos señalados en el artículo anterior:

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado
  - A) Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la Dirección, debidamente requerida, anexando croquis de ubicación, y;
  - B) Copias de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o contrato de compraventa ante Notario Público presentando la escritura de antecedente o contrato de arrendamiento y escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio si la licencia necesita expedirse a nombre del arrendatario.
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de ordenamiento territorial:

- A) Presentar solicitud de licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la Dirección, debidamente requerida;
- B) Copia fotostática notariada de carta poder o representación legal en caso de que el propietario no realice los tramites;
- C) Copias fotostáticas certificadas de las escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- D) Copia fotostática del último recibo de pago del impuesto predial; y
- E) Seis copias heliográficas del levantamiento topográfico que tendrá que ser avalado por un perito topógrafo inscrito en el Municipio; el levantamiento topográfico deberá ser avalado por la Dirección.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### De las Licencias de Uso del Suelo

#### Artículo 39.

La licencia de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en los planes de ordenamiento territorial, en las declaratorias correspondientes, y en la zonificación establecida en este Reglamento.

#### Artículo 40.

La autoridad federal, estatal o municipal podrá autorizar obras o actividades en apego a lo establecido por este Reglamento y por los Plan de ordenamiento territorial y por las declaratorias de usos y destinos.

#### Artículo 41.

Para obtener ésta licencia el solicitante deberá:

- I. Presentar solicitud de la licencia de uso del suelo, en el formato que proporcione la Dirección, debidamente requerida;
- II. Presentar título que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, cuando no se tenga el Título antes mencionado, el solicitante deberá presentar los documentos legales con los que acredite el justo título para solicitar la licencia;
- III. Proyecto arquitectónico;
- IV. Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología, dependiendo del uso solicitado;
- V. Los giros identificados de bajo impacto a los que le aplique el sistema de apertura rápida de empresas (sare), deberán cumplir con los siguientes criterios:
  - A. Que no excedan de 240 mts<sup>2</sup>.
  - B. Que se lleven a cabo en inmuebles construidos.
  - C. Que cuenten con servicios de agua potable y alcantarillado, energía eléctrica.

Los giros de bajo impacto que cumplan con los criterios anteriores, tendrán que cumplir únicamente con el trámite de uso de suelo, el cuál se proporcionará como provisional y tendrá una vigencia de 30 días hábiles, en este tiempo el Ciudadano deberá cumplir con el trámite de medidas de seguridad con la Dirección de Protección Civil y una vez obtenido acudirá a la Dirección de Desarrollo Urbano para obtener su licencia de uso de suelo definitiva.

Se consideran como giros de bajo impacto para la aplicación del sistema de apertura rápida de empresas los siguientes:

- 1 Abarrotes (sin venta de bebida alcohólica).
- 2 Accesorios para vestir.
- 3 Acumuladores para autos al menudeo.
- 4 Alfombras, tapetes y similares
- 5 Alimentos para animales
- 6 Aparatos ortopédicos.
- 7 Aparatos domésticos y línea blanca
- 8 Artesanías
- 9 Antigüedades y obras de arte
- 10 Artículos de belleza y aseo personal
- 11 Artículos para decoración de interiores
- 12 Artículos usados de uso domésticos
- 13 Artículos religiosos
- 14 Artículos de piel
- 15 Artículos de plástico
- 16 Artículos deportivos
- 17 Artículos médicos
- 18 Artículos musicales
- 19 Artículos de decoración y ornamentos para el hogar
- 20 Bazar
- 21 Bicicletas y artículos
- 22 Boletos de lotería
- 23 Bombas hidráulicas para el hogar y sumergibles
- 24 Boticas
- 25 Cajas de cartón compra y venta
- 26 Cenadurías sin meseros sin venta de bebida alcohólica
- 27 Chiles secos y especias
- 28 Discos, cassettes de audio y video
- 29 Dulcerías
- 30 Empaques al menudeo
- 31 Envasado de aguas purificadas y de manantial
- 32 Enseres menores para el hogar
- 33 Estudio de grabación o edición de audio o video
- 34 Equipo de aire acondicionado para el hogar u oficina
- 35 Equipo fotográfico y similar
- 36 Equipos de telefonía celular y de comunicación
- 37 Equipo médico y de laboratorio al menudeo
- 38 Expendio de café tostado
- 39 Expendio de nieves y paletearías.
- 40 Expendio de huevos.
- 41 Expendio de pan
- 42 Farmacias

- 43** Florerías y Plantas naturales
- 44** Fruterías.
- 45** Grasas, aceites y lubricantes al menudeo.
- 46** Hielo expendio (no elaboración).
- 47** Herramientas
- 48** Joyería y orfebrería de metales y piedras o bisutería.
- 49** Juguetería.
- 50** Lácteos al menudeo.
- 51** Lámparas y candiles
- 52** Librería
- 53** Material eléctrico al menudeo.
- 54** Materiales para diseño y pinturas artísticas.
- 55** Maquinas de coser (reparación y venta).
- 56** Mercerías y boneterías
- 57** Mini súper (sin venta de bebidas alcohólicas).
- 58** Miscelánea.
- 59** Mueblería.
- 60** Muebles y accesorios para baño.
- 61** Muebles y artículos de oficina.
- 62** Papelerías.
- 63** Pescados y mariscos al medio mayoreo.
- 64** Pisos y acabados para el hogar
- 65** Productos naturistas (no farmacias).
- 66** Perfumes, cosméticos y similares.
- 67** Refrescos y aguas purificadas al mayoreo.
- 68** Refaccionarías y accesorios automotrices al menudeo.
- 69** Regalos y curiosidades.
- 70** Relojería.
- 71** Revistas y periódicos.
- 72** Ropa, boutique, lencerías.
- 73** Sellos metálicos y de goma.
- 74** Semillas.
- 75** Sombreros al menudeo y medio mayoreo.
- 76** Suajes y moldes de lámina o aluminio.
- 77** Suelas de venta al menudeo y medio mayoreo.
- 78** Tanques estacionarios y equipo de gas, (solo venta).
- 79** Telas, cortinas y persianas.
- 80** Tlapalerías y ferreterías al menudeo.
- 81** Toldos, rótulos e impresiones por computadora.
- 82** Venta de motocicletas.
- 83** Verdulería.
- 84** Viveros.
- 85** Zapaterías.

Listado de servicios de bajo impacto en San Fco del Rincón, Gto.

- 86** Agencia de mudanzas (vehículo hasta 3 toneladas).
- 87** Agencia funeraria
- 88** Agencia de viajes.
- 89** Alquiler de toldos, sillas, mesas, mantelería, vajillas p / fiesta.
- 90** Alquiler de aparatos de sonido y luces para fiesta.
- 91** Alquiler de prendas de vestir.



- 92 Ambulancias y traslado de enfermos.
- 93 Bancos.
- 94 Cafeterías (sin venta de bebida alcohólica).
- 95 Cajas de ahorro.
- 96 Capillas de velación (sin servicio de cremación)
- 97 Casa de empeño.
- 98 Casa de cambio
- 99 Cancelería y aluminio.
- 100 Centro de fotocopiado.
- 101 Cerrajería
- 102 Confección de ropa (no en serie)
- 103 Consultorio médico (solo consultas).
- 104 Consultorio de nutriólogos, psicólogos.
- 105 Estacionamiento particular (hasta 15 autos)
- 106 Estaciones de radio.
- 107 Estéticas.
- 108 Estudio de televisión.
- 109 Fotocopiado y servicio de oficina.
- 110 Galería de arte.
- 111 Inmobiliarias.
- 112 Instalación de parabrisas.
- 113 Instalaciones y venta de cancelas.
- 114 Jardinería y fumigaciones para el hogar.
- 115 Mantenimiento de Tv., videocassetas y similares.
- 116 Oficinas y despachos de servicios profesionales.
- 117 Ópticas.
- 118 Peluquerías y barberías
- 119 Predicción del futuro y servicio esotérico en general.
- 120 Profesores particulares.
- 121 Restaurantes y fondas sin servicio de meseros sin bebida alcohólica.
- 122 Reparación de bicicletas.
- 123 Reparación de calzado.
- 124 Reparación de equipo de cómputo.
- 125 Reparación de maquinas de escribir.
- 126 Reparación de equipo domestico y eléctrico.
- 127 Salón de belleza.
- 128 Salón de depilado.
- 129 Sastrería y reparación de ropa.
- 130 Servicio de afiladura
- 131 Servicio de enfermería a domicilio
- 132 Servicio de fontanería para casa habitación
- 133 Servicio de instalación eléctrica para casa habitación.
- 134 Servicio de meseros.
- 135 Tapicerías y reparación de muebles y asientos.
- 136 Tiendas de mascotas.
- 137 Tintorerías (solo entrega y recepción)
- 138 Veterinarias.
- 139 Video club
- 140 Vidrierías
- 141 Vulcanizadoras y reparación de llantas y cámaras.
- 142 Expendio de jugos y licuados.
- 143 Tabaquería

- 144** Pastelería
- 145** Servicio de Internet
- 146** Alquiler de juegos inflables

Artículo 42.

Para el caso de que el interesado no haga uso de esta licencia dentro del término a que se refiere el artículo 41 de éste Reglamento, será necesario solicitar otra nueva, la cual deberá sujetarse a la normatividad vigente.

Artículo 43.

En zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este Reglamento y en demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

Artículo 44.

Todas las actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios, permanentes o transitorias que se den en un predio que inicialmente fue autorizado para un uso diferente al solicitado estarán sujetas a una nueva autorización por parte de la Dirección y aprobada con antelación por el Ayuntamiento.

Artículo 45.

No se otorgarán licencias de uso del suelo para actividades que no guarden compatibilidad expresa con respecto a las normas de intensidad del uso del suelo autorizado original o anteriormente.

## **TÍTULO CUARTO**

De las Normas Técnicas de Zonificación.

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De los Objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación

Artículo 46.

Los objetivos de las normas de zonificación son los siguientes:

- I. Facilitar la consulta de las normas tanto por la Ciudadanía en general, como por las Autoridades competentes encargadas de aplicar este Reglamento; y
- II. Facilitar la adecuación de normas que pierdan vigencia generadas por nuevas condiciones urbanas, dadas por la misma inercia del crecimiento urbano y rural.

### **CAPÍTULO SEGUNDO**

De las Normas Generales para las Zonas

Artículo 47.

De acuerdo con la ubicación del predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona.

Artículo 48.

Para efectos de este Reglamento se consideran los siguientes rangos de densidad, calculadas a partir de la superficie bruta a desarrollarse:

- Alta: (hasta 400 hab/ha.)
- Media: (hasta 250 hab/ha.)

Baja: (hasta 120 hab/ha.)  
Muy baja: (hasta 36 hab/ha.)

Artículo 49.

Las vías clasificadas como vías primarias y secundarias al cruzar por los perímetros de la zona de protección de monumentos, no podrán ser desarrollados en más de 4 niveles de construcción.

Artículo 50.

La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de la autorizada, y en terrenos con pendientes mayores del 15% deberá ser escalonada, respetando los niveles naturales del terreno.

Artículo 51.

Las mallas eléctricas en las bardas perimetrales deberán estar a una altura mínima de 3.00 metros del punto de desplante de la barda.

Artículo 52.

Los usos que estén clasificados como usos de comercio, de servicio e industriales, deberán de contar con estacionamiento y zona de carga y descarga, dentro de los predios en donde se solicite el uso.

Artículo 53.

La Dirección solicitará un manifiesto de impacto ambiental a los usos que generen actividades de riesgo y que rebasen los límites marcados en las Normas Oficiales Mexicanas; mismo que se presentará a la Dirección de Ecología quien emitirá un dictamen a la Dirección, para que ésta determine las restricciones correspondientes en caso de que proceda.

Artículo 54.

No se autorizará ningún uso diferente al habitacional, en las viviendas que estén dentro del régimen de condominio, a menos que los usos sean compatibles, en función de lo que establece el presente Reglamento.

Artículo 55.

Cuando dentro de la vivienda se pretenda desarrollar un uso compatible, sólo se autorizará el 25% de la superficie del lote tipo, cuando este sea factible en todo el fraccionamiento y de un 35% cuando el lote se ubique en la vía principal del fraccionamiento.

De las normas de intensidad para zonas habitacionales

Artículo 56.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales con densidad muy baja se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.30 y, en consecuencia la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 30% de la superficie total del lote;
- II. Se deberá dejar una zona jardinada del 40% de la superficie total del lote;
- III. Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de, alambrado, y
- IV. Se tendrá un área disponible para estacionamiento mínimo de 3 cajones en cada vivienda.

Artículo 57.

En esta zona no habrá compatibilidades, por lo tanto el uso exclusivo será habitacional unifamiliar.

Artículo 58.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacional densidad baja deberán cumplir con las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.60 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 60% de la superficie total del lote;
- II. Se deberá dejar un área jardinada del 20% de la superficie total del lote para hi;
- III. Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado; y
- IV. Se tendrá un área disponible para estacionamiento mínimo de 3 cajones en cada vivienda.

Artículo 59.

En esta zona no habrá compatibilidades, por tanto, el uso exclusivo será habitacional.

Artículo 60.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad medía (h2) y usos mixtos de comercio y servicio de intensidad medía cs-2 e industria ligera (il), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.70, consecuentemente, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 70% de la superficie del lote respectivamente;
- II. Se deberá dejar una zona jardinada del 10% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar;
- III. Se dejará una restricción de 5.00 metros a partir de la colindancia posterior en la vivienda en régimen de condominio, la cual deberá ser área jardinada;
- IV. La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros; y
- V. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón en cada vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Artículo 61.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

Zona	categoría	usos permitidos por grupo
H2	predominante	habitacional
	compatible	comercios de intensidad baja comercios de intensidad media

	(en las vías principales comercios de intensidad media, de los desarrollos)	servicios de intensidad baja
		servicios de intensidad media

Artículo 62.

Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacional de densidad alta (h3), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.8;
- II. Se dejará una restricción del 10% del terreno para jardines;
- III. Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia posterior para vivienda plurifamiliar vertical, la cual deberá ser área jardinada;
- IV. La altura de las bardas que se edifiquen en la colindancia del predio no será mayor de 3.00 metros; y
- V. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón en cada vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Artículo 63.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

Zona	categoria	usos permitidos por grupo
H3	predominante	habitacional
	(compatibles en las vías principales de comercios y servicios de intensidad baja los desarrollos)	comercios y servicios de intensidad baja
		Comercios y servicios de intensidad media industria ligera

De las normas de intensidad para zonas de comercio

Artículo 64.

Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio, se determinarán considerando: el área de estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el Presente Reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento.

Artículo 65.

Para obtener la licencia de uso del suelo en locales comerciales y centros comerciales, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final solo podría ser uno o varios de los usos manifestados.

Artículo 66.

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de comercio de intensidad baja se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.90 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 90% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones será la siguiente:

**Altura en las edificaciones**

Tipo de vías	sección	habitacional de densidad media y alta comercios y servicios	densidad baja
Vías secundarias	30-40	4 a 10 niveles	4 niveles
Colectoras	22-30	4 niveles	2 niveles
Locales	16-22	4 niveles	2 niveles

- III. Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación;

Artículo 67.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

Zona	categoría	usos permitidos por grupo
C1	predominante	comercios de intensidad baja
	compatible	habitacional
		comercio de intensidad media
		servicios de intensidad baja

Artículo 68.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de comercio de intensidad media (c2), se sujetarán a lo que establece el artículo 66 y a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.90 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 90% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 66, fracción II;
- III. Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación; y
- IV. El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el artículo 108.

Artículo 69.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

<b>Zona</b>	<b>categoría</b>	<b>usos permitidos por grupo</b>
C2	predominante	comercios de intensidad media
	compatible	habitacional
		comercios de intensidad baja
		servicios de intensidad baja
		servicios de intensidad media
		industria ligera

Artículo 70.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de comercio de intensidad alta (c3), se sujetarán a lo que establece el artículo 66 y las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, a superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 66, fracción II;
- III. Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación; y
- IV. El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el artículo 108.

Artículo 71.

Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

<b>Zona</b>	<b>categoría</b>	<b>usos permitidos por grupo</b>
C3	predominante	comercio intensidad alta
	compatible	habitacional
		comercios de baja y mediana
		servicios de intensidad baja y media
		industria ligera

De las normas de intensidad para zonas de servicio

Artículo 72.

Las dimensiones de los predios en las zonas de servicio, se determinarán considerando: La zona de operación, el estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el Presente Reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento.

Artículo 73.

Para obtener la licencia de uso del suelo en bodegas para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final solo podría ser uno o varios de los manifestados.

**Artículo 74.**

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicio de intensidad baja (s1) se sujetarán a lo que dispone el artículo 66 y las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, a superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 66, fracción II;
- III. Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación; y
- IV. Para calcular el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a las normas señaladas en el artículo 108.

**Artículo 75.**

Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

**Artículo 76.**

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicio de intensidad medía (s2) se sujetarán a lo previsto por el artículo 66 y a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, a superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 66, fracción II;
- III. Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación;
- IV. En caso de que el uso de servicio colinde con vivienda, la restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la vivienda; y
- V. Para el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberán sujetarse a las normas señaladas en el artículo 108.

**Artículo 77.**

Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

Zona	categoría	usos permitidos por grupo
------	-----------	---------------------------



S2	predominante	servicio de intensidad media
	compatible	habitacional
		comercios de baja y mediana
		servicios de intensidad baja
		industria ligera

Artículo 78.

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de intensidad alta (s3) se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, a superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 66, fracción II;
- III. Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación;
- IV. En caso de que el uso de servicio colinde con vivienda, la restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la vivienda; y
- V. Para el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a las normas señaladas en el artículo 108.

Artículo 79.

Los usos compatibles con ésta región será el siguiente:

Zona	categoría	usos permitidos por grupo
S3	predominante	Servicio de intensidad alta
	compatible	Habitacional
		Comercios de baja y mediana
		Servicios de intensidad baja
		Industria ligera

De las normas de intensidad para zonas de industria

Artículo 80.

Las dimensiones de los predios en las zonas en las que se pueda desarrollar la industria ligera y mediana, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, patio de maniobras, las restricciones que establece el Presente Reglamento y las que la Dirección determine para el adecuado funcionamiento de la factoría.

Artículo 81.

Toda industria calificada como mediana o pesada deberá dejar una zona arbolada de 3.00 mts. Alrededor del predio.

Artículo 82.

Los lotes industriales que se localicen colindando o frente a una zona habitacional deberá tener una franja libre de construcción perimetral de 6.00 mts que podrá utilizarse en un 50% como estacionamiento y el resto como zona arbolada.

Artículo 83.

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria ligera (li) se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. El coeficiente de utilización del suelo (cus) no será mayor de 1.6, por lo tanto la superficie máxima construida será de 1.6 veces la superficie del terreno;
- III. La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 2 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior; y
- IV. Calcular el número de cajones de estacionamiento se deberán sujetar a las normas señaladas en el artículo 108.

Artículo 84.

Los usos compatibles con ésta área son los siguientes:

Zona	categoria	usos permitidos
II	predominante	industria ligera
	compatible	comercios de intensidad baja
		servicios de intensidad media

Artículo 85.

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria mediana (im) y agroindustrias se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. El coeficiente de utilización del suelo (cus) no será mayor de 1.6, por lo tanto la superficie máxima construida será de 1.6 veces la superficie del terreno;
- III. La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la

banqueta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior;

- IV. Para calcular el número de cajones de estacionamiento se deberán sujetar a las normas señaladas en el artículo 108; y
- V. Deberá contar con patio de maniobras así como área de carga y descarga en el interior del lote.

Artículo 86.

Los usos compatibles con ésta área son los siguientes:

Zona	categoria	usos permitidos
Im	Predominante	industria mediana y agroindustrias
	Compatible	comercios de intensidad baja
		servicios de intensidad media
		industria ligera

Artículo 87.

Para la instalación de la industria pesada se hace referencia al artículo 29 del presente Reglamento; además, los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria pesada se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.70 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 70% de la superficie total del lote;
- II. El coeficiente de utilización del suelo (cus) no será mayor de 1.4, por lo tanto la superficie máxima construida será de 1.4 veces la superficie del terreno;
- III. La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banqueta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior;
- IV. Para calcular la superficie total del número de cajones de estacionamiento se deberán sujetar a las normas señaladas en el artículo 108; y
- V. Deberá contar con patio de maniobras así como zona de carga y descarga en el interior del lote.

Artículo 88.

Los usos compatibles con ésta área son los siguientes:

Zona	categoría	usos permitidos
Ip	Predominante	Industria pesada
	Compatible	Comercios de intensidad baja
		Servicios de intensidad media
		Industria mediana

De las normas de intensidad para corredores

Artículo 89.

Cuando los predios no formen parte de un desarrollo, la delimitación del corredor estará en función del fondo de los lotes autorizados.

Artículo 90.

Las vías consideradas como corredores, son aquellas cuya sección es igual o mayor a 22 mts. de sección, y se señalan en la carta síntesis.

Artículo 91.

La compatibilidad de usos a lo largo de los corredores será el siguiente:

Comercio: bajo, medio y alto.

Servicios: intensidad baja, medía y alta.

Industria: ligera y media.

Tabla de compatibilidad con los corredores

	intensidad permitida								
	C1	C2	C3	S1	S2	S3	IL	IM	IP
Vialidad									
Sección de 40 ó mas m			X		X	X	X	X	
Sección de 30 a 40 m		X			X		X		
Sección de 20 a 30 m	X	X		X					

(Ver carta síntesis)

De las normas para zonas de reserva

Artículo 92.

Las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan en las zonas de reserva ecológica, deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor de 0.30 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 30% de la superficie total del lote;

- II. El coeficiente de utilización del suelo (cus) no será mayor de 0.6 y, por lo tanto, la superficie construida máxima permitida deberá ser dos veces el área de desplante;
- III. La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles completos;
- IV. Se deberá dejar un área jardinada del 35% de la superficie total del lote;
- V. Las bardas de las colindancias del predio no podrán tener una altura mayor de 3.00 mts. y a partir de la misma solo se permitirá la instalación de alambrado;
- VI. Se tendrá un zona disponible para estacionamiento mínimo de 4 cajones en cada vivienda;  
y
- VII. La densidad máxima será de 22 hab/ ha.

Artículo 93.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

Zona	categoria	usos permitidos por grupo
Re	Predominante	Reserva ecológica
	Compatible	Habitacional unifamiliar.
		fomento ecológico

Artículo 94.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de preservación agrícola deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts; y
- II. La densidad máxima será de 11 hab/ha.

Artículo 95.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

Zona	Categoría	usos permitidos por grupo
Ra	Predominante	Preservación agrícola
	Compatible	Habitacional unifamiliar
		Reserva forestal
		Fomento ecológico

Artículo 96.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de fomento ecológico se sujetarán a las normas siguientes:

- I. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts.; y

II. La densidad máxima será de 11 hab/ha.

Artículo 97.

Los usos compatibles con esta zona será el siguiente:

<b>Zona</b>	<b>categoría</b>	<b>usos permitidos por grupo</b>
Fe	Predominante	Fomento ecológico
	Compatible	Habitacional unifamiliar
		Preservación agrícola

Artículo 98.

Los predios identificados como sitios arqueológicos; se sujetará a las normas que disponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en cuanto a su zona de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

Artículo 99.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

De las normas para zonas de parque

Artículo 100.

Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas áreas destinadas para parques deberán sujetarse a las normas siguientes.

- I. La clasificación del tipo de parque estará en función de la cobertura de servicio, que se pretenda dar al mismo;
- II. Se deberá dejar zona para estacionamientos vehiculares, en función del proyecto integral que se tenga, considerando lo señalado en artículo 108 del presente Reglamento;
- III. No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques;
- IV. La infraestructura será mínima, siendo obligatorio el reciclaje de los residuos que sean generados dentro de los parques; y
- V. Las únicamente destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema normativo de equipamiento urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Artículo 101.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

<b>Zona</b>	<b>categoría</b>	<b>usos permitidos por grupo</b>
Pu	Prédominante	Parque urbano

	Compatible	Reserva ecológica
		Fomento ecológico.

De las normas para los cajones de estacionamiento

Artículo 102.

Las normas para establecer el número de cajones de estacionamientos serán las siguientes:

- I. El número de cajones por cada uso dentro de un predio considera es la suma de los cajones estimados para personal y los usuarios, única artículo 108;
- II. El número de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma de los cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste;
- III. Las zonas de carga y descarga así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;
- IV. Los cajones de estacionamiento para los usos no considerados en este Reglamento, quedarán sujetos a los que determine la Dirección;
- V. Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este Reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vías de la zona;
- VI. Los cajones de estacionamiento así como el área para llevar a cabo las maniobras de estacionamiento, deberán localizarse dentro de los lotes;
- VII. Los estacionamientos requeridos para los usos que establece este Reglamento no podrán ser objeto de lucro; y
- VIII. Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto por el Reglamento de Construcción para el Municipio de Francisco del Rincón.

Artículo 103.

El estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

Artículo 104.

Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberán satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 105.

La ubicación del estacionamiento en la vía pública se permitirá únicamente en vialidades de 30 mts. de sección y solamente en el primer carril lateral.

Artículo 106.

Normas relativas a los cajones de estacionamiento:

- I. Las dimensiones mínimas para los tipos de vehículos considerados para proyecto deberán

ser los siguientes:

Tabla para considerar dimensiones vehiculares

Tipo de automóvil	dimensiones del cajón (mts)	
	En batería	en cordón
Grandes y medianos	1.0 X 2.4	6.0 X 2.4
Chicos	4.2 X 2.2	4.8x2.0
Angulo del cajón	Ancho del pasillo (mts.) Tipo de automóvil	
	Grandes y medios	pequeños
30°	3	2.7
45°	3.3	3 m
60°	5	4
90°	6	5

- II. Las dimensiones mínimas para los pasillos de circulación dependen del ángulo de los cajones, debiéndose respetar los valores de la tabla anterior.

Se admitirán en los estacionamientos hasta un 50 por ciento de los cajones para autos chicos. Estos son aplicables tanto a estacionamientos existentes como a los que se han de construir.

Normas para estacionamiento de vehículos		
Grupos de usos	actividades o giros	norma un cajón por cada:
Comercios y servicios básicos.	Todos los del grupo, excepto los siguientes:	40 m2 construidos
	Cafeterías y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	15 m2 construidos
	Ferreterías	50 m2 construidos
	Bancos (sucursales)	15 m2 construidos
	Lavanderías, tintorerías y sastrerías	20 m2 construidos
	Peluquerías y salones de belleza	20 m2 construidos
	Reparaciones domésticas	30 m2 construidos
Comercios y servicios especializados	todos los del grupo, excepto los siguientes:	15 m2 construidos
	Agencias de viajes	
	Renta de alquiler de artículos en general	30 m2 construidos
Centros de diversión	todos excepto, los siguientes:	7.5m2 construidos
	Billares y boliches	40 m2 construidos



Comercio y servicios de impacto mayor	Salones de banquetes y fiestas	15 m2 construidos
	autobaños, llanteras y servicios de lubricación vehicular	75 m2 construidos
	Materiales de construcción en local cerrado.	150 m2 construidos
	Mudanzas	30 m2 cuadrados
	Paleterías	
	Talleres mecánicos y laminado, vehic.	
Venta de vehículos y maquinaria	todos los del grupo, excepto los siguientes;	100 m2 construidos
Oficinas de pequeña escala	Depósitos de vehículos	150 m2 construidos
	todos los del grupo	30 m2 construidos
Oficinas en general	todos los del grupo	30 m2 construidos
Talleres de servicios y ventas especializadas	todos los del grupo	150 m2 construidos
Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo	todos los del grupo	150 m2 construidos
Manufactureras domiciliarias	todos los del grupo	250 m2 construidos
Manufactureras menores	todos los del grupo	200 m2 construidos
Industria ligera	todos los del grupo	200 m2 construidos
Industria mediana	todos los del grupo	200 m2 construidos
Equipamiento urbano vecinal	educación y cultura	40 m2 construidos
	Salud	30 m2 construidos
Equipamiento urbano zonal	Asistencia pública	50 m2 construidos
	Recreación y deporte	75 m2 construidos
	Servicios urbanos	50 m2 construidos
	Culto	40 m2 construidos
	educación y cultura	40 m2 construidos
	Salud	30 m2 construidos
	Centros de integración juvenil	50 m2 construidos
	Crematorios	10 m2 construidos
	Velatorios y funerarias	30 m2 construidos
	Unidades deportivas	75 m2 construidos
	Albercas públicas	40 m2 construidos
	Estadios, arenas y plazas de toros	10 m2 construidos para espectadores
	Oficinas y admón. De correos	20 m2 construidos
	Oficinas y admón. De	20 m2 construidos

	telégrafos	
	Comandancia de policía	50 m2 construidos
	Estaciones de bomberos	50 m2 construidos
	Agencias municipales	50 m2 construidos
	Delegaciones municipales	50 m2 construidas
Equipamiento regional	aeropuerto civiles y militares	20 m2 construidos
	Terminales de autobuses foráneos	50 m2 construidos
	Terminales de carga	50 m2 construidos
	Estación de ferrocarril, carga y pasaje	20 m2 construidos
Espacios abiertos	parque	1000 m2 construidos
	Jardines	1000 m2 construidos
Equipamiento especial	Plazas	1000 m2 construidos
	gasolineras	75 m2 construidos
	Instalaciones militares y cuarteles	100 m2 construidos
	Cementerio	200 m2 construidos

#### Artículo 107.

Los predios o edificios destinados a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con capacidades diferentes.

#### Artículo.108.

Los accesos a los estacionamientos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

- I. Las entradas o salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas sobre calles secundarias y lo más lejos posible a las intersecciones;
- II. En estacionamientos públicos se contará como mínimo con dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, las cuales pueden estar juntos o separados;
- III. Las entradas y salidas de los estacionamientos deben permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública;
- IV. Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir vehículos en reverse a la calle;
- V. La caseta para control de los estacionamientos deberá estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.5 metros del alineamiento de la entrada. Su área deberá tener un mínimo de 2 metros cuadrados;
- VI. En estacionamientos de servicio particular se podrá admitir que cuenten con un solo carril de entrada y salida por cada Planta que no exceda de 30 cajones de estacionamiento. El número de Plantas por predio para este requisito será de dos; y

**VII.** La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y salidas será de 2.5 metros.

Artículo 109.

Son normas de circulación vertical para automóviles las siguientes:

**I.** Los diferentes tipos de circulación vertical para automóviles:

- A)** Rampas rectas;
- B)** Rampas rectas entre medías Plantas a alturas alternas;
- C)** Rampas helicoidales; y
- D)** Por medios electromagnéticos.

**II.** Pendiente máxima de las rampas: será del 15 por ciento. En rampas rectas con pendientes mayores del 12 por ciento, deberán construirse tramos de transición en la entrada y salida de las rampas, siendo ésta de 3.6 metros de longitud y pendiente del 6 por ciento;

**III.** Pendiente máxima de las rampas con estacionamientos en la propia rampa: 6 por ciento;

**IV.** Las rampas con doble sentido de circulación deberán tener una faja separadora central;

**V.** Anchura mínima de las fajas separadoras centrales de las rampas:

- A)** Rampas rectas: 30 centímetros; y
- B)** Rampas curvas: 45 centímetros.

**VI.** La anchura mínima del arroyo de las rampas en recta será de 2.5 metros por carril;

**VII.** Los pasillos de circulación deberán tener un radio de giro mínimo de 7.5 metros al eje;

**VIII.** Los pasillos de circulación proyectados con el radio de giro mínimo deberán tener una anchura mínima libre de 3.5 metros;

**IX.** Dimensiones para rampas helicoidales:

- A)** Radio de giro mínimo al eje de la rampa (de carril interior): 7.5 metros.
- B)** Anchura mínima del carril exterior: 3.2 metros.
- C)** Anchura mínima del carril interior: 3.5 metros.
- D)** Sobre-elevación máxima: 0.1 m/m.

**X.** Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 15 centímetros;

**XI.** Anchura mínima de las banquetas laterales: 30 centímetros, en recta y 50 centímetros en curvas;

**XII.** En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la rampa interior para bajar. La rotación de las automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj; y

**XIII.** Altura mínima libre de los pisos: primer piso 2.65 metros y para los demás 2.1 metros mínimo.

## **TÍTULO QUINTO**

### De las Medidas de Seguridad

### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### De la Inspección

Artículo 110.

Es facultad de la Dirección ordenar en cualquier momento la inspección en los predios, construcciones y obras en proceso con el fin de cerciorarse que se cumplan con las disposiciones establecidas en el Presente Reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano.

Artículo 111.

Para efectos del artículo anterior, la elaboración de los programas y planes de desarrollo urbano y los proyectos de acciones urbanísticas, tanto de urbanización como de edificación, así como la ejecución de éstas, se requiere la participación de peritos para la inspección.

Los peritos urbanos son los profesionales de la Planeación Urbana, del diseño urbano, de la ingeniería urbana o de la edificación en general, reconocidos por la Autoridad Municipal, con la capacidad de autorizar las solicitudes de los proyectos mencionados, avalando que éstos cumplen con lo establecido por la Ley de desarrollo urbano, el Reglamento de uso de suelo municipal, el Reglamento de Construcción Municipal que corresponda a los programas y Planes de desarrollo urbano aplicables a su área de ubicación, así como de dirigir y supervisar la ejecución de las obras, responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados.

Artículo 112.

Por modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad, los peritos urbanos desempeñarán su función como: peritos de proyecto, peritos de obra y peritos de supervisión municipal, existiendo para cada una de estas clasificaciones las especialidades de urbanización y de edificación, con la posibilidad de que un profesionista reúna los requisitos necesarios para desempeñar su actividad en ambas especialidades.

Artículo 113.

Los peritos de proyecto y de obra, tendrán una función de técnico, actuando siempre a petición de parte; y los peritos en supervisión municipal, tendrán una función de orden normativo, actuando siempre a petición de la Autoridad Municipal.

Artículo 114.

Los peritos de proyecto, tienen la función de elaborar los proyectos relativos a programas y Planes de desarrollo urbano y los proyectos de edificación, para todas las acciones que se pretendan en el territorio del Municipio que corresponda, autorizando las solicitudes de aprobación, por parte de la Autoridad Municipal, de dichos proyectos.

En el primer caso se denominarán peritos de urbanización en el segundo, peritos de proyecto de edificación.

Artículo 115.

Para la práctica de visitas de inspección, la Dirección por conducto de su director emitirá orden escrita, debidamente fundada y motivada, en la que se señalará el personal facultado para realizar la diligencia, el lugar o zona a inspeccionarse y el objeto y alcance de la misma.

Artículo 116.

El personal autorizado para la práctica de inspección deberá identificarse debidamente ante la persona con la que haya de entenderse la diligencia y entregarse una copia de la orden escrita a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 117.

La diligencia se entenderá con el propietario, poseedor o arrendatario del lugar objeto de la inspección, o con el representante legal en su caso, cuya personalidad deberá ser acreditada a satisfacción del personal de inspección.

Artículo 118.

En caso de que en el momento de la inspección no se encontrare el propietario, poseedor, arrendatario ó representante legal del lugar objeto de inspección, se le dejará citatorio para que el día siguiente hábil, espere al personal de inspección a una hora determinada para él deshago de la diligencia, al día siguiente y en la hora previamente fijada, de no ser atendido el citatorio, la diligencia se practicará con la persona que en el lugar se encuentre.

Artículo 119.

De no encontrarse persona alguna en el lugar objeto de inspección, los inspectores procederán a levantar acta circunstanciada, en la que se haga constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible. Dentro de los 5 días hábiles siguientes al en que se haya levantado el acta circunstanciada, la Dirección dictará resolución administrativa en la que se califique los actos u omisiones que contravengan las disposiciones del presente Reglamento, conforme a lo dispuesto en el presente título.

Artículo 120.

Al inicio de la diligencia se requerirá a la persona con la que ésta se entienda, para que designe dos testigos que deberán estar presentes durante el desarrollo de la misma. En caso de negativa o ausencia de aquellos, el personal de inspección hará la designación.

Artículo 121.

Durante la práctica de la diligencia, el personal de inspección levantará una acta circunstanciada en la que se hará constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, dándosele intervención a la persona con la que se entienda la diligencia para que exponga lo que a su derecho convenga, lo que también se asentará en el acta correspondiente.

Artículo 122.

Concluido el levantamiento del acta de inspección, ésta será firmada por la persona que haya intervenido en la misma, por los testigos y por el personal de inspección.

En caso de que la práctica de la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, así se hará constar en la misma sin que ello afecte su validez.

Artículo 123.

Al término de la diligencia se hará entrega de copia del acta a la persona con la que se haya entendido, asentando tal circunstancia en el cuerpo de la misma.

Así mismo, al término del acta de inspección antes señalada, se citará al propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, para que se presente en día y horas fijos en la Dirección, a

efecto de que tenga lugar la audiencia de calificación respectiva. Dentro de un plazo de tres días hábiles contados a partir del siguiente al de la citación, el interesado deberá comparecer a manifestar lo que a su derecho convenga y al ofrecimiento de pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección, acreditando la personalidad con la que se ostente.

Artículo 124.

Los propietarios, poseedores o arrendatarios, de los lugares objeto de inspección o sus representantes legales en su caso, están obligados a permitir el acceso u otorgar todo género de facilidades al personal de inspección, para el desarrollo de la diligencia.

Artículo 125.

Dentro de las veinticuatro horas siguientes a la práctica de la diligencia, el personal entregará a la autoridad ordenadora el acta que hubiere levantado.

Artículo 126.

La Dirección podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección o para ejecutar suspensión o clausura, cuando en el lugar objeto de la diligencia, alguna persona o personas manifiesten oposición u obstaculicen la práctica de la misma, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 127.

No serán objeto de inspección las casas habitación, salvo que se presuma que se les está dando un uso distinto al de habitación.

Artículo 128.

En el supuesto de que una vez realizada la visita, se encuentren irregularidades o violaciones a los preceptos de éste Reglamento, se notificará al interesado que deberá realizar las obras necesaria para corregir las irregularidades o violaciones antes mencionadas, determinando la Dirección un plazo de 5 a 60 días naturales para que se ejecuten las acciones de corrección. Esta medida se llevará a cabo sin perjuicio de las demás responsabilidades que se generen a cargo del infractor.

Artículo 129.

En la notificación a la que se refiere el artículo anterior la Dirección dictará el establecimiento de las medidas técnicas de urgente aplicación que deberá adoptar para corregir las deficiencias registradas en el acta de inspección, señalando un plazo para su cumplimiento.

Artículo 130.

Los predios e inmuebles en los cuales se establezcan actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios permanentes y transitorios, están sujetos a inspecciones en cualquier momento, con el fin de verificar que la actividad autorizada cumpla con las funciones de acuerdo con la licencia otorgada.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De las Sanciones**

Artículo 131.

La aplicación de las sanciones por violaciones a este Reglamento corresponde al Presidente Municipal, pudiendo delegar tales atribuciones a favor del Director de Desarrollo Urbano.

Artículo 132.

Si de la visita de inspección se comprueban infracciones al presente Reglamento, la Dirección

sancionará pecuniariamente a los infractores, sin que esto los libre de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

Artículo 133.

Podrán imponerse las sanciones de carácter pecuniario y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivas necesarias.

Artículo 134.

La Dirección impondrá las sanciones a los infractores, tomando en cuenta la gravedad de la misma, las condiciones del infractor, la reincidencia si la hubiere, de acuerdo con lo siguiente:

- I. Clausura temporal, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, de los predios, las obras y servicios;
- II. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, de los predios, las obras y servicios;
- III. Multa por el equivalente de veinte a veinte mil días de salario mínimo vigente en la zona económica correspondiente al Municipio al momento de imponer la sanción;
- IV. La revocación de los permisos o licencias otorgadas;
- V. Restitución del predio como estaba antes de la construcción; y
- VI. El arresto hasta por 36 horas.

Artículo 135.

En caso de reincidencia, el monto de la misma podrá ser hasta por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, así como la clausura definitiva.

Artículo 136.

En caso de que en la resolución correspondiente se haya decretado como sanción la clausura temporal, o suspensión temporal o definitiva, parcial ó total del predio, construcción, obras, instalación etc., infraccionadas, el personal de inspección autorizado por la Dirección levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión.

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **De las Suspensiones**

Artículo 137.

La Dirección al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

Artículo 138.

La Dirección ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin la licencia respectiva, o sin ajustarse a los Planos o especificaciones aprobadas en la misma, sin perjuicio de que pueda conceder licencias de construcción a solicitud del interesado, fijando plazos para corregir las diferencias que motivaron la suspensión.

Artículo 139.

Se podrá ordenar la suspensión de obras por las siguientes causas:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva;
- II. Por estar ejecutando una construcción, sin la licencia de uso del suelo, alineamiento y número oficial;
- III. Por no presentar o contar con la licencia correspondiente, según sea el caso;
- IV. Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la Dirección en el cumplimiento de sus funciones;
- V. Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la licencia de ocupación del inmueble;
- VI. Por desobediencia a un orden de la Dirección o por reincidencia en cualquier infracción; y
- VII. Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin la licencia correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedida la licencia.

#### **CAPÍTULO CUARTO**

##### **De las Clausuras**

Artículo 140.

Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya ejecutado la obra sin tener la licencia respectiva o por haber modificado el uso autorizado;
- II. Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener licencia de ocupación de inmuebles, o por darle un uso distinto al autorizado en la licencia respectiva; y
- III. Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación de los efectos dictaminados en los estudios de impacto ambiental o vial.

#### **CAPÍTULO QUINTO**

##### **De las Demoliciones.**

Artículo 141.

La Dirección ordenará la demolición total o parcial de las obras, construcciones o instalaciones cuando éstas no cuenten con la licencia de uso de suelo, alineamiento y número Oficial y/o cambio de uso del suelo autorizada, y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en la misma. La demolición se realizará en los volúmenes construidos que contravengan tales normas o



restricciones.

Artículo 142.

En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no cumplan con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la Dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las mediadas necesarias para hacer desaparecer la infracción.

Artículo 143.

Si el propietario, poseedor o arrendatario no efectúan voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la Dirección conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal, mediante el procedimiento económico coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### De las Notificaciones.

Artículo 144.

Todas las resoluciones que sean emitidas por la autoridad correspondiente para ello y que se señalan en este Reglamento, deberán ser notificadas personalmente al interesado, entregándole documento escrito de las mismas.

Artículo 145.

Las notificaciones personales deberán de llevarse a cabo de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- I. Deberán de realizarse en las oficinas de las Autoridades competentes, para el caso en que comparezca personalmente el interesado, su representante legal o bien la persona autorizada para ello;
- II. Las notificaciones se llevarán a cabo en el domicilio legal que para tal efecto haya señalado el interesado a las Autoridades competentes. En el supuesto de ya no ser el domicilio designado, se hará en el que deba llevarse a cabo la inspección, y/o de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 319, 320 y 321; del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato; y
- III. Si la persona a la cual se debe de notificarse tiene su domicilio fuera de la jurisdicción de este periodo, la notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo. Este procedimiento podrá hacerse también para las personas que tengan su domicilio dentro de la jurisdicción de este partido a elección de las Autoridades competentes.

Artículo 146.

Las notificaciones surtirán efectos el día hábil siguiente al que se hubieren hecho, entendiéndose como días hábiles, aquellos en que se encuentren abiertas al público las oficinas de la autoridad competente y durante el horario normal de labores.

En determinadas actuaciones de la autoridad, esta podrá habilitar horas o días inhábiles, previo acuerdo por escrito.

Artículo 147.

Con respecto a la personalidad y representación de las personas tanto físicas como morales, se

estará a lo dispuesto por el Código Civil vigente para el Estado de Guanajuato. El interesado podrá autorizar a persona para recibir notificaciones, ofrecer y rendir pruebas e interponer los recursos que se establecen en este Reglamento.

## **TÍTULO SEXTO**

Medios de Impugnación.

### **CAPÍTULO UNICO**

De los Recursos y Medios de Impugnación

Artículo 148.

Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento, podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley Orgánica Municipal, el que se substanciará en la forma y términos señalados en la misma.

### **TRANSITORIOS**

Artículo Primero.

Este Reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo Segundo.

Se derogan todas las disposiciones administrativas de carácter municipal que se opongan al presente ordenamiento legal.

Por lo tanto y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 70 setenta fracción I primera y VI sexta; 205 doscientos cinco de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Francisco del Rincón, Guanajuato a los 18 dieciocho días del mes de junio de 2004, dos mil cuatro.

C. Ing. José Velásquez Villalpando  
Presidente Municipal

C. Lic. Martín Pacheco Casillas  
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)