

Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo de la Ciudad de Jaral del Progreso,
Gto. 08 ABRIL 2003

AÑO XC

TOMO CXLI GUANAJUATO, GTO., A 8 DE ABRIL DEL 2003

NUMERO 56

SEGUNDA PARTE

PRESIDENCIA MUNICIPAL – JARAL DEL PROGRESO, GTO.

REGLAMENTO de Zonificación, Uso y Destino del Suelo de la Ciudad de Jaral del Progreso, Gto.90

El ciudadano Dr. Mauricio Franco López, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de Jaral del Progreso, del Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracciones II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 61, 63 fracciones XVI y XXXI y 117, de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; artículo 69 fracción I inciso B, II inciso B, V inciso F, 202, 204 fracción IV y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sesión ordinaria no. 65 de fecha 21 de Mayo del año 2002 dos mil dos se aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE ZONIFICACION, USO Y DESTINO DEL SUELO DE LA CIUDAD DE JARAL DEL PROGRESO, GTO.

TITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO UNICO

ARTICULO 1.

El presente Reglamento es de observancia general y sus disposiciones son de orden público e interés social, y tiene por objeto:

I. Operar y administrar los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento territorial de Jaral del Progreso, Gto.

II. Normar y regular los usos y destinos de suelo de áreas y predios localizados dentro del centro de población.

III. Vigilar y controlar las adiciones y cambios de usos y destinos de suelo dentro del centro de población en atención a las disposiciones de compatibilidad, riesgo y contaminación.

IV. Normar y regular la ocupación y utilización del suelo en el centro de población.

V. Establecer las normas y lineamientos técnicos a que deberán sujetarse los diferentes usos y destinos de suelo.

VI. Señalar los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos para la aplicación de este Reglamento.

ARTICULO 2.

El área de aplicación de este Reglamento es el centro de población de Jaral del Progreso, Gto. La descripción de sus límites está señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 3.

Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

Alineamiento: La línea divisoria en el terreno que limita al predio respectivo con la vía pública existente o con la futura vía pública.

Ayuntamiento: Ayuntamiento de Jaral del Progreso, Gto.

Centro de Población: Ciudad de Jaral del Progreso, Gto.

Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial: La constancia expedida por la autoridad municipal a solicitud de una persona física o moral en el cual se certifican los usos permitidos o el destino asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial a un predio o inmueble determinado.

Coefficiente de Ocupación de Suelo: Área permisible de desplante de un predio o edificación expresada en un porcentaje de la superficie total del terreno, la que se identifica con las siglas COS.

Coefficiente de Utilización del Suelo: La relación que debe guardar la suma de la superficie construida total del inmueble en planta baja y planta alta con referencia a la superficie total del predio donde se ubique la construcción y que se identifica con las siglas CUS.

Desarrollo Urbano: El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de infraestructura y equipamiento del centro de población.

Densidad de población: El número de habitantes por hectárea.

Destinos: Los fines públicos que se prevea dedicar en determinadas áreas o predios en el centro de población.

Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio: La dependencia de la administración pública municipal que realice las funciones asignadas en este Reglamento.

Estudio de Compatibilidad Urbanística: Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo e intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos.

Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público de beneficio colectivo relativos a la educación, la cultura, el esparcimiento, el deporte y asistenciales y los demás que establezca el sistema normativo de SEDESOL.

Infraestructura Urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en el centro de población.

Licencia de factibilidad de uso de suelo: La autorización expedida por la autoridad municipal en la que se señalan las condiciones y limitaciones que como resultado del

dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble.

Lote o predio: El bien inmueble producto de la partición de un terreno para un desarrollo.

Plan de Ordenamiento Territorial: Instrumento técnico jurídico de planeación que establece las políticas, usos y destinos del suelo en el centro de población a fin de que se dé un desarrollo urbano y equilibrado y sustentable.

Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios en el centro de población.

Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan el 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.

Áreas de mitigación o amortiguamiento: Superficie de terreno que se deberá contemplar en los lotes para áreas verdes, alrededor de las instalaciones o edificaciones que por reglamento se especifiquen

ARTICULO 4.

Ningún uso de suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtengan las licencias correspondientes y se cumpla con lo señalado en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 5.

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

TITULO SEGUNDO DE LAS AUTORIDADES

CAPITULO PRIMERO

De las Autoridades Competentes

ARTICULO 6.

Las autoridades competentes para la aplicación y vigilancia de las disposiciones de este reglamento son:

I. El H. Ayuntamiento

II. El Presidente Municipal

III. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal

CAPITULO SEGUNDO

Atribuciones de las Autoridades Competentes

ARTICULO 7.

Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Controlar y vigilar a través de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la zonificación, usos y destinos del suelo que se deriven del Plan de Ordenamiento Territorial.
- II. Expedir la licencia de factibilidad de uso de suelo previo al otorgamiento de las licencias de construcción. Esta atribución puede ser delegada a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- III. Expedir las certificaciones de uso, destino y políticas territoriales en los términos de este Reglamento. Esta atribución puede ser delegada a la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- IV. Aprobar y modificar las normas técnicas de zonificación.
- V. Conceder o negar los cambios de uso de suelo.
- VI. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados y
- VII. Las demás que le confieran otras disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 8.

Son atribuciones del presidente municipal.

- I. Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones a este Reglamento. Esta facultad podrá ser delegada en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

ARTICULO 9.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal tiene las siguientes atribuciones:

- I. Determinar los requisitos técnicos indispensables, los cuales deberán acatarse en cualquier predio, construcción, instalación o estructura a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente.
- II. Conceder, negar o revocar licencias de uso, ocupación y utilización de predios y edificaciones.
- III. Clasificar los usos que no estén enlistados en este Reglamento.
- IV. Realizar inspecciones para verificar el uso de un predio o edificación.
- V. Llevar a cabo suspensiones o clausuras temporales o definitivas de predios y construcciones por violaciones a este Reglamento legal.
- VI. Prever la aplicación de las diferentes restricciones que marquen las demás leyes y reglamentos aplicables, para evitar el mal uso del suelo.
- VII. Ejecutar las medidas necesarias a que deberán sujetarse los usos en los predios o zonas con patrimonio arqueológico e histórico cultural por tratarse de áreas sujetas a protección, conservación y mejoramiento.
- VIII. Aplicar y proponer la actualización de normas técnicas de zonificación en el centro de población.
- IX. Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas y
- X. Las demás que le confieren otras disposiciones legales aplicables.

ARTICULO 10.

Las disposiciones comprendidas en el presente Reglamento son obligatorias para las autoridades, dependencias y particulares.

TITULO TERCERO

DE LAS ZONAS, USOS, DESTINOS Y LIMITES

CAPITULO PRIMERO

De las Zonas

ARTICULO 11.

El Plan de Ordenamiento Territorial está basado en un esquema de zonificación, la cual fue determinada mediante estudios de los factores naturales y culturales, teniendo como fin lograr una distribución apropiada de los usos y destinos de suelo y mantener un equilibrio urbano armónico dentro del centro de población.

ARTICULO 12.

Para los efectos de este Reglamento se tomarán las zonas ya determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial para el centro de población:

I. Zonas habitacionales con densidad

- Muy Baja H-0 (de 1 a 100 hab/ha)
- Baja H-1 (de 100 a 200 hab/ha)
- Media H-2 (de 200 a 300 hab/ha)
- Alta H-3 (300 a 400 hab/ha)

II. Zonas de Industria

- Ligera I.L.
- Media I.M.

III. Zonas de Comercio

- De barrio C.B.
- Especializado C.E.

IV. Zona de Centro Histórico C.H.

V. Zonas de Comercios y Servicios C.S.

VI. Zonas de Parque Urbano P.U.

VII. Zonas de Equipamiento E.

VIII. Zonas de Fomento Ecológico F.E.

IX. Zona de Fomento Pecuario F.P.

X. Zona de Preservación Agrícola P.A.

XI. Zona de Preservación Ecológica P.E.

ARTICULO 13.

Los tipos de zonas a que se refiere el artículo anterior, se localizan y delimitan en los planos de zonificación que se anexan al Reglamento, considerándose parte oficial del mismo y por lo tanto, de observancia obligatoria.

CAPITULO SEGUNDO

De los Objetivos de las Zonas Habitacionales

ARTICULO 14.

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

- I. Regular la densidad de población y la intensidad de edificación en cada zona específica, señalando la dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con el objeto de asegurar espacios de descanso y recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana.
- II. Procurar un acceso adecuado de sol, luz y aire de los espacios habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de las construcciones.
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos de suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos y malos olores.
- IV. Proteger las zonas habitacionales contra tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra congestión vial producido por estacionamiento vial ocasionado por exceso de autos estacionados en las calles.
- V. Proteger el uso habitacional en el centro histórico como parte fundamental para la conservación del mismo.
- VI. Establecer la compatibilidad de otros usos, que se puedan desarrollar de forma eficiente en las zonas habitacionales sin que generen impactos negativos.

CAPITULO TERCERO

De los Objetivos de las Zonas de Industria

ARTICULO 15.

Para las zonas industriales se preverá su instalación atendiendo a los siguientes objetivos:

- I. Dotar al área urbana de los espacios suficientes y de la localización y clasificación adecuada en todos los tipos de actividades industriales necesarios para el desarrollo económico del centro de población.
- II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades no provoquen impactos negativos ni riesgos para otros usos estableciendo áreas de mitigación o amortiguamiento.
- III. Proteger a los demás usos y destinos de suelo establecidos en el centro de población de las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, polvos y ruidos excesivos o cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, ubicando las instalaciones en áreas limitadas, adecuadas a su actividad y bajo estrictas normas de control.
- IV. Establecer que ramos y tipos de industria se pueden desarrollar en compatibilidad con otros usos sin presentar ningún impacto negativo.

CAPITULO CUARTO

De los Objetivos de las Zonas de Comercios

ARTICULO 16.

Las zonas de comercios tienen los siguientes objetivos:

- I. Permitir que la población realice intercambio comercial en áreas locales y establecimientos adecuados para tal fin, y
- II. Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos; especialmente en lo que respecta a la vialidad.

CAPITULO QUINTO

Del Objetivo de la Zona de Centro Histórico

ARTICULO 17.

Conservar el patrimonio Histórico Cultural Edificado en su contexto, como elemento de identidad y arraigo de la población dentro del marco cultural del Centro de Población.

CAPITULO SEXTO

De los Objetivos de las Zonas de Comercio y Servicios

ARTICULO 18.

Las zonas de comercio y servicios se fomentaron en su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

- I. Permitir que la población realice el intercambio comercial y obtenga los servicios necesarios para el desarrollo económico y social de la comunidad
- II. Alentar a la población y que realice sus actividades comerciales y de servicios dentro de áreas y locales adecuados para tal fin.
- III. Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos, especialmente en el aspecto vial.

CAPITULO SEPTIMO

De los Objetivos de las Zonas de Parque.

ARTICULO 19.

El objetivo de las zonas de parque es de que se cuente en el centro de población con espacios naturales reforestados que tengan como función básica el ser áreas de esparcimiento y recreación para la población así como también la de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire del área urbana.

CAPITULO OCTAVO

De los Objetivos de las Zonas de Equipamiento

ARTICULO 20.

El objetivo de las zonas de equipamiento en el centro de población es el que se tengan áreas destinadas a equipamientos especiales que tengan impactos negativos para otras zonas o que interfieran en el desarrollo de la actividad de las mismas.

CAPITULO NOVENO

De los Objetivos de las Zonas de Preservación

ARTICULO 21.

El objetivo de las zonas de preservación ecológica y agrícola es procurar áreas reservadas a las condiciones naturales para la vida de especies de flora y fauna y de las actividades productivas del sector primario, a fin de lograr un desarrollo sustentable en el centro de población.

CAPITULO DECIMO

De los Objetivos de las Zonas de Fomento

ARTICULO 22.

El objetivo de las zonas de fomento es procurar áreas dentro de condiciones de conservación del medio físico natural para el uso habitacional en el caso de las zonas de fomento ecológico y de contar con áreas específicas para la actividad pecuaria sin causar impactos negativos a otros usos y destinos de suelo, en el caso de las zonas de fomento pecuario; en apoyo al desarrollo de las actividades productivas y económicas del centro de población.

CAPITULO DECIMO PRIMERO

De los Objetivos de las Áreas de Crecimiento

ARTICULO 23.

El objetivo de las áreas de crecimiento es el de contar con reservas de suelo susceptibles al aprovechamiento del desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo, a fin de alojar el crecimiento poblacional o dar soporte a las actividades de comercio, servicios e industria.

CAPITULO DECIMO SEGUNDO

De los Límites de las Zonas

ARTICULO 24.

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

- I. La delimitación de las zonas referidas en el artículo 12 de este Reglamento.
- II. La demarcación de las áreas y predios comprendidas en los mismos.
- III. Los señalamientos procedentes, clasificados con claves iguales a las citadas en el artículo 12 de este Reglamento.

ARTICULO 25.

Los límites de las zonas señaladas en el plano de zonificación a que se refiere el artículo 13 de este Reglamento, se interpretarán de acuerdo a los siguientes criterios:

I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá autorizar para ambas zonas solamente los usos y destinos de suelo que se clasifiquen como compatibles en 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 considera con la distancia de lo que mida de fondo cada lote tipo ubicado a lo largo de la línea divisoria;

III. Cuando la línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta será el lote completo ubicado en la cabecera de la manzana;

IV. No se autoriza cambio, ampliación o fusión de usos de suelo en los límites de las zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las zonas.

V. Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en base a lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

CAPITULO DECIMO TERCERO

De la Clasificación de los Grupos de Usos y Destinos

ARTICULO 26.

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

I. Los usos y actividades a los que se destinarán los predios que no se enlisten en los grupos de usos mencionados en el artículo 27 de este Reglamento, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal los ubicará en el grupo con el que guarden mayor similitud en sus funciones;

II. Los usos o actividades que por su giro generen impactos negativos al entorno quedarán sujetos a lo dispuesto por este Reglamento y a las demás disposiciones que sean aplicables.

ARTICULO 27.

Los usos o actividades que se permiten en cada una de las zonas a que se refiere el artículo 12 de este Reglamento tendrán las siguientes modalidades:

I. Uso predominante.- Aquel que se caracteriza de manera principal en la zona.

II. Uso compatible.- Es el o los usos que desarrollan funciones totalmente acordes o complementarias con los usos predominantes de la zona.

III. Usos condicionados.- Es el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de la zona, pero que requieren presentar para su aprobación un estudio detallado de que no causarán impactos negativos en la zona.

ARTICULO 28.

Las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos y destinos quedarán sujetos a la reglamentación de cada zona que señala el título cuarto de este Reglamento y son los siguientes:

Grupos de Usos I

Habitacional: Comprende los diversos grupos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de intensidad para cada tipo; esto incluye la casa de huéspedes.

Grupos de Usos II

Equipamiento Urbano Zonal: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- 1.- Satisfacer necesidades complementarias de los vecinos de un centro de barrio.
- 2.- Tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes sin causar impactos negativos a la zona donde se localicen para lo cual deberán adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidos por la Secretaría de Desarrollo Social.

Las instalaciones a que se refiere el equipamiento urbano se agrupan de la siguiente manera:

1.- Educación

- Centro de Atención Preventiva de Educación Preescolar
- Escuela de Educación para Atípicos
- Escuela Primaria
- Centro de Capacitación para el Trabajo
- Telesecundaria
- Secundaria General
- Preparatoria General
- Colegio de Bachilleres
- CONALEP
- CBTIS

2.- Cultura

- Biblioteca Pública Municipal
- Casa de la Cultura
- Centro Social Popular

3.- Salud

- Centro de Salud Urbano
- Unidad de Medicina Familiar
- Unidad de Urgencias
- Centro de Urgencias
- Hospital de Tercer Nivel

4.- Asistencia Social

- Guardería
- Centro Asistencial de Desarrollo Infantil
- Centro de Desarrollo Comunitario

5.- Comercio

- Plaza de Usos Múltiples (tianguis)
- Mercado de Barrio

- Tienda Conasupo
- Centro Comercial o tienda.

6.- Comunicaciones

- Sucursal de Correos

7.- Transporte

- Unidad Remota de Líneas

8.- Recreación

- Plaza Cívica
- Parque de Barrio
- Cine

9.- Deporte

- Módulo Deportivo
- Salón Deportivo.

Grupos de Usos III

Equipamiento Urbano Especializado: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

I. Satisfacer las necesidades del centro de población y de la región, ésta última refiriéndose cuando menos al municipio.

II. Desarrollar sus actividades de una manera eficaz sin que el entorno se afecte por impactos negativos.

III. Que no generen impactos negativos a las zonas vecinas para lo que se debe presentar un estudio de impacto ambiental y de compatibilidad urbanística que considere los medios de mitigación y señale los lineamientos y normatividades a que quedará sujeto.

Las instalaciones a los que se refiere el equipamiento urbano especializado se agrupan de la siguiente manera:

1.- Educación

- Escuela Especial para Atípicos
- Escuela de Capacitación para el Trabajo
- Escuela Preparatoria
- Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica (CONALEP)
- Centro de Bachillerato Tecnológico Industrial y de Servicios (CEBTIS)
- Centro de Bachillerato Tecnológico Agropecuario (CBTA)
- Instituto Tecnológico
- Instituto Tecnológico Agropecuario
- Universidad Tecnológica

2.- Cultura

- Auditorio
- Casa de la Cultura
- Museos
- Teatro
- Escuela Integral de Artes

3.- Salud

- Clínica Hospital
- Hospital de Especialidades
- Control de Urgencias

4.- Asistencia Social

- Casa Hogar para Ancianos
- Casa Hogar para Menores
- Centro de Integración Juvenil
- Centro de Rehabilitación
- Guardería
- Velatorios

5.- Abasto

- Rastro TIF
- Central de Abasto

6.- Comunicaciones

- Sucursal de Correos
- Centro Integrador de Servicios

7.- Transporte

- Central de Autobuses de Pasajeros
- Central de Servicios de Carga
- Aeropista

8.- Recreación

- Parque urbano
- Área de ferias y exposiciones

9.- Deporte

- Unidad Deportiva
- Ciudad Deportiva
- Alberca Deportiva
- Centro Deportivo
- Estadios, Coliseos, Arenas y Plazas de Toros.

10.- Administración Pública

- Administración Local de Recaudación Fiscal
- Centro Titular para Menores Infractores
- Centro de Readaptación Social (CERESO)

- Delegación Estatal
- Agencia del Ministerio Público
- Oficina de Gobierno Federal
- Palacio Municipal

11.- Servicios Urbanos

- Cementerio
- Central de Bomberos
- Basurero Municipal.
- Hoteles

Comprende instalaciones para alojamiento no permanente, los cuales pueden incluir usos complementarios comerciales y de esparcimiento en la misma edificación.

Grupos de Usos IV

Comercio de Intensidad Baja: Comprende los establecimientos comerciales con las siguientes características:

- 1.- Satisfacer necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una zona habitacional.
- 2.- Poseer un área de servicios pequeños y un número reducido de empleados.
- 3.- No generar impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas.

Los usos de comercio de intensidad baja se agrupan de la siguiente manera:

1.- Miscelánea

Abarrotes

Papelería

Farmacia

2.- Carnicerías

Expendios de

Tortillerías

Minisuper

3.- Expendio de pan

Mercería y Bonetería

Comida para Llevar

Dulcerías

Regalos y Curiosidades

Venta de Ropa

Florería

Revistas y Periódicos

Zapaterías y

Carbonerías

Grupos de Usos V

Comercio de Intensidad Media: Comprende los establecimientos de tipo comercial que tienen las siguientes características:

- 1.- Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las zonas habitacionales cercanas.
- 2.- Tienen un área de servicios de tamaño medio y un número reducido de empleados y
- 3.- No generan impactos negativos y pueden localizarse en la zona de centro urbano.

Los establecimientos pertenecientes a este grupo son los siguientes:

- Frutería y Verdulería
- Lonchería
- Cenadería
- Ferretería
- Tlapalería
- Refaccionaria
- Artículos de Limpieza
- Paletería
- Venta de hielo
- Joyería y Relojería
- Licorerías de venta en botella cerrada
- Librería
- Cafetería
- Nevería
- Farmacias y Boticas
- Artesanía
- Expendio de café tostado
- Artículos Deportivos
- Equipo Fotográfico
- Discos y Artículo Musicales
- Pinturas
- Aparatos e Implementos Ortopédicos
- Artículos de Belleza
- Artículos de Piel
- Bazares
- Vidriería y espejos
- Zapatería
- Tienda de alfombras con bodega
- Comercio de Bicicletas
- Negocio de copias fotostáticas y heliográficas
- Artículos para decoración de interiores
- Tienda de artículos deportivos
- Estudio fotográfico
- Galería de Arte
- Tienda de implementos de jardinería
- Juguetería
- Aparatos eléctricos y línea blanca para el hogar con área de exposición y bodega
- Venta de muebles y accesorios para baños y azulejos con área de exposición
- Veterinarias con venta de mascotas
- Negocio de artículos para oficina
- Óptica
- Tienda o almacenes de ropa con área de exposición y bodega
- Refacciones y accesorios para automóviles
- Tienda de telas y cortinas con área de exposición y bodega
- Tabaquerías

- Tlapalerías

Grupos de Usos VI

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 servicio regionalmente (todo el municipio).
2. No deben localizarse en áreas comerciales y de servicio o de centro urbano, dado que generan grandes cantidades de tráfico peatonal y vehicular. Este tipo de comercio se establece en zonas de comercio especializado.

Los usos de comercio de intensidad alta se agrupan de la siguiente manera:

- Expendio y elaboración de pan
- Materiales de construcción
- Venta de semilla
- Venta de tanques estacionarios y equipo para gas
- Mueblerías con taller y área de exposición
- Centros comerciales
- Venta de abonos y pesticidas
- Tienda de alfombras y pisos
- Tiendas departamentales
- Tintorerías y lavanderías
- Establecimiento de venta de mayoreo

Grupos de Usos VII

Servicios de Intensidad Baja: Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una zona y no generan impactos negativos al entorno.

Los usos de servicios de intensidad baja se agrupan de la siguiente manera:

- Salón de belleza
- Peluquería
- Cerrajería
- Reparación de calzado
- Taller de equipo doméstico y eléctrico
- Fontanería e instalaciones eléctricas
- Vidriería
- Tapicería
- Reparación de máquinas de escribir
- Lavanderías

Grupos de Usos VIII

Servicios de Intensidad Media: Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una o varias zonas y que requieren de un estudio de compatibilidad urbanística.

Los usos de servicios de intensidad media se agrupan de la siguiente manera:

- Veterinaria
- Óptica

- Centro de copiado
- Imprenta
- Serigrafía
- Taller de Encuadernación
- Video Club
- Equipo de Cómputo
- Estudio fotográfico
- Banquetes
- Alarmas
- Sastrería y Confección de Ropa
- Carpintería
- Herrería
- Oficinas y Despachos
- Tintorería
- Bancos
- Casas de Cambio
- Cajas de Ahorro
- Servicios de limpieza
- Agencias Funerarias
- Capillas de Velación
- Salones de Fiestas Infantiles
- Laboratorios Clínicos
- Crematorio
- Centro Recreativo
- Centro Deportivo
- Equipo de Aire Acondicionado
- Servicios Automotores
- Vulcanizadora, alineación y balanceo
- Lavado, engrasado, instalación de parabrisas
- Reparación de radiadores, autoeléctrico y mecánica en general
- Cines
- Albercas públicas y balnearios

Grupos de Usos IX

Servicios de Intensidad Alta: Comprende establecimientos que prestan servicios a todo el centro de población y parte del municipio y que generan impactos negativos o son incompatibles con otros usos, principalmente el habitacional, por lo que para su aprobación deberá realizarse un estudio de compatibilidad urbanística y dependiendo del caso un estudio de impacto ambiental.

Los usos de servicio de intensidad alta se agrupan de la siguiente manera:

- Estacionamiento
- Restaurante bar
- Bar (cantinas, peñas, centros botaneros, cervecerías)
- Estaciones de radio
- Salones de Fiesta
- Centros Nocturnos

- Viveros
- Baños públicos
- Cancelerías de Aluminio
- Purificadoras de Agua
- Discotheque
- Escuelas Privadas
- Agencias Automotrices con taller de servicio
- Madererías
- Talleres Mecánicos
- Maquinaria Pesada
- Metales y Aceros
- Venta y Renta de maquinaria para la construcción
- Hoteles
- Estadio
- Plaza de toros
- Bancos
- Lienzo charro

Grupos de Usos X

Servicios Especiales: Comprende los establecimientos que prestan servicios de manera especial en las carreteras regionales que cruzan el territorio municipal y otros que por sus características de seguridad, imagen e higiene no es recomendable que se ubiquen en las zonas urbanas, por lo que para su aprobación deberán contar con un estudio de impacto ambiental y estudio de compatibilidad urbanística.

Los usos de servicios especiales se agrupan de la siguiente manera:

- Moteles
- Depósitos de vehículos o deshuesaderos
- Viveros
- Centros Nocturnos
- Productos de piedra y cantera
- Procesamiento de molienda de granos
- Almacén de Fertilizantes, Alimentos Balanceados y Forrajes
- Básculas
- Bodegas de Basura Reciclable
- Transporte de Carga- Agencia de mudanzas
- Bodega de chatarra
- Almacén de Explosivos y cartuchos
- Ensamblaje de Maquinaria y Equipo Agrícola

Grupos de Usos XI

Industria Ligera: Son las actividades de producción cuyos impactos negativos son mínimos y pueden controlarse y reducirse mediante la aplicación de las normas ambientales, y se clasifican de forma siguiente:

1. Actividades Artesanales.- Su área de producción no deberá ser mayor de 100.00 m² y se agrupan de la siguiente manera:

- Talleres de joyería
 - Panificadoras
 - Artículos Deportivos
 - Alimentos caseros
 - Chocolates, dulces y confituras
2. Establecimientos menores que no creen influencias nocivas trascendentales ni requieren de movimiento de carga pesada, su área de producción no deberá ser mayor a 200.00 m² y se agrupan de la siguiente manera:
- Orfebrería
 - Productos de limpieza
 - Productos de cera
 - Taller de artesanías de piel
 - Empacadora de jabón y detergente
 - Productos alimenticios
 - Forrajes
3. Establecimientos Manufacturados.- El área máxima deberá ser de 500.00 m² y se agrupan de la siguiente manera:
- Taller de Calzado
 - Ensamblaje de bicicletas, carriolas y similares
 - Ensamblaje de aparatos eléctricos y domésticos
 - Ebanistería y tallado de madera
 - Preparación y envasado de productos alimenticios
 - Talleres de costura y ropa
 - Imprenta
 - Anuncios
 - Herrería, herrajes y accesorios
 - Ensamblaje de productos de acero como gabinetes, puertas, mallas y similares
 - Hielo seco y natural
 - Productos de papel (sobres, bolsas y cajas)
 - Persianas
 - Telas y otros productos textiles
 - Toldos y similares
 - Productos de yute, zizal y cáñamo

Grupos de Usos XII

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

Los usos de industria mediana se agrupan de la siguiente manera:

- Suelos y tablones de madera
- Tacones de fibracel
- Colchones
- Hornos

- Preparación de textiles de fibras blandas
- Campers
- Artículos y accesorios de madera excepto muebles
- Mosaicos y granito artificial
- Ensamblaje de productos de Acero
- Elaboración de carnes frías
- Taller de Impresoras
- Extinguidores
- Preparación y acabado de textiles de fibra dura
- Fábrica de calzado
- Productos de grafito
- Terminados metálicos
- Muebles metálicos
- Prendas de vestir (en serie)
- Industria editorial y de impresión
- Artículos a base de cartón y papel
- Jabones, detergentes, desinfectantes, lustradores y aromatizantes
- Perfumes y cosméticos
- Herramientas y maquinaria
- Adhesivos
- Tenería
- Productos farmacéuticos
- Cerámica, incluyendo vajillas, losetas de escurrimiento y similares
- Productos de hule como globos, guantes, suelos
- Vidrio o cristal
- Cerveza y otras bebidas alcohólicas
- Procesamiento de madera incluyendo triplay, pulsos y conglomerados
- Tabiques y ladrillos
- Procesamiento y molienda de granos
- Pinturas y barnices
- Porcelanización incluyendo muebles de baño y similares
- Trituradoras
- Forrajes
- Alimentos balanceados

Grupos de Usos XIII

Preservación Ecológica: Estas áreas tienen como propósito preservar el medio ambiente natural del municipio para contribuir o mejorar el nivel de vida de la población y mantener el equilibrio ecológico, reuniendo las siguientes características:

1.- Alto grado de conservación

- Parques Naturales
- Reserva de Vida Silvestre
- Cotas Cinegéticas
- Viveros

2.- Aprovechamiento controlado

- Bosques y su Forestación
- Agrícola no Extensivo
- Piscícola
- Granjas de Horticultura

Grupos de Usos XIV

Preservación Agrícola: Este grupo de usos comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo para la actividad agrícola, atendiendo a las características siguientes:

- 1.- El uso de suelo debe ser compatible con su vocación natural y no alterar el equilibrio ecológico
- 2.- Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos diversos y
- 3.- La realización de proyectos agroindustriales deben incluir acciones equivalentes de regeneración.

Los usos de preservación agrícola se agrupan de la siguiente manera:

- Terrenos agrícolas de riego
- Terrenos agrícolas de temporal
- Bodegas y almacenes de granos
- Granjas hortícolas y frutícolas
- Deshidratadoras
- Centros de capacitación agrícola
- Ranchos ganaderos

Grupos de Usos XV

Fomento Ecológico: Estas áreas tienen como proyecto fomentar los ambientes naturales para mantener el equilibrio ecológico y tienen como característica:

- 1.- Elementos del medio físico natural que por su valor se deben preservar

- 2.- Son áreas de aprovechamiento natural controlado

Los usos de preservación ecológica se agrupan de la siguiente manera:

- Habitacional de muy baja densidad de 1 a 90 hb/ha
- Campamentos con fines recreativos o turísticos
- Bosques y su forestación
- Agrícola no extensivo
- Pecuario en confinamiento
- Granjas de horticultura o floricultura
- Destinos de equipamiento básico
- Infraestructura básica
- Ranchos ganaderos
- Viveros
- Cabañas

- Albergues
- Hoteles

Grupos de Usos XVI

Parque Urbano: Comprende áreas de uso público que están destinadas a proporcionar a una o a varias zonas de la ciudad recreación y esparcimiento.

Los usos de parque urbano se agrupan de la siguiente manera:

- Juegos Infantiles
- Museo de Sitio
- Plaza Cívica

Grupos de Usos XVII

Usos Especiales: Comprende las instalaciones de servicio e industria que dadas las actividades que realizan en su proceso de servicio o manufactura requieren de una ubicación especial

Los usos especiales se agrupan de la siguiente manera:

1.- Establecimientos de servicios e industria

- Almacenes de productos químicos
- Gaseras
- Tallado y cortado de cantera y marmolería
- Almacén de hidrocarburos
- Ladrilleras
- Productos asfálticos
- Triturados
- Premezclados de concreto
- Almacenamiento de aguarrás, brea, combustóleos, calafonía

Estos usos deben cumplir con los requisitos siguientes:

- a).- Estar fuera de la mancha urbana
- b).- Presentar estudios de compatibilidad urbanística
- c).- Presentar estudio de impacto ambiental
- d).- Considerar áreas de amortiguamiento perimetral y
- e).- Areas de reserva para crecimiento futuro.

2.- Establecimientos de servicio con usos y comercio

- Centros nocturnos con sexo y comercio
- Hospedaje con sexo y comercio

Los requisitos generales que deberán cumplir estos usos son los siguientes:

- a).- Estacionamiento dentro del predio
- b).- Distancia radial mínima a un equipamiento de 200 metros.
- c).- Estar fuera de zonas habitacionales.
- d).- No podrán ser utilizados como vivienda.
- e).- No podrán localizarse en inmuebles constituídos o sujetos a régimen de condominio.
- f).- No se autorizan en vías locales o colectivas.
- g).- No se autorizan dentro del Centro Histórico.

Los requisitos particulares para cada uno de los establecimientos de servicio con sexo y comercio serán los siguientes:

Centros Nocturnos con sexo y comercio:

- a).- Se autorizarán en el sistema vial primario con usos de servicio de intensidad alta y en el sistema vial regional.
- b).- Presentar estudio de impacto ambiental (ruidos).
- c).- Deben contar con áreas de amortiguamiento en la parte posterior del predio. Espacio que se utilizará como zona arbolada.
- d).- El acceso a la edificación deberá ser por el área de estacionamiento.
- f).- Deberán tener 0.20% de cajón/m² construido del área de atención al público. El resto de las áreas construidas se calculará en base al artículo 47 del presente Reglamento y
- g).- Se deberán levantar bardas perimetrales con 3.00 mts de altura como mínimo.

Hospedaje con sexo y comercio:

- a).- Se autorizarán en el sistema vial primario con usos de servicio de intensidad alta y un sistema vial regional.
- b).- Se deberá contar con un cajón de estacionamiento por cada cuarto.
- c).- Se deberán levantar bardas perimetrales con 3.00 mts de altura como mínimo.

ARTICULO 29.

Las normas y restricciones de usos y destinos, así como la compatibilidad de las zonas y de los grupos de usos y la compatibilidad del equipamiento con los usos de suelo se establecerán en el título IV.

ARTICULO 30.

Los usos y destinos que no estén expresamente clasificados en este Reglamento serán resueltos por el H. Ayuntamiento y podrán ser delegados a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, de acuerdo a las actividades que realicen y con la similitud que tengan con las zonas y grupos de usos establecidos en este Reglamento.

TITULO CUARTO

DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN

CAPITULO PRIMERO

De los Objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación

ARTICULO 31.

Los objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación son los siguientes:

- 1.- Facilitar la consulta de la norma tanto por la población en general, como por las autoridades competentes encargadas de aplicar el Reglamento y
- 2.- Facilitar la adecuación de las normas que pierdan vigencia, generadas por nuevas condiciones urbanas, y por la inercia del crecimiento urbano.

CAPITULO SEGUNDO

De las Normas Generales para las Zonas

ARTICULO 32.

De acuerdo a la ubicación del predio se autorizará el número de niveles de construcción, considerando la densidad de las zonas y la tipología de las misma.

ARTICULO 33.

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

Densidad muy baja	H0	1 a 100hab/ha.
Densidad baja	H1	101 a 200 hab/ha.
Densidad media	H2	201 a 300 hab/ha.
Densidad alta	H3	301 a 400 hab/ha

ARTICULO 34.

La medida de los lotes para los usos habitacional, comercial e industrial y los lineamientos para éstos, están señalados en la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y en los reglamentos vigentes aplicables en la materia.

ARTICULO 35.

La ocupación y utilización del suelo se definen respecto al COS y CUS máximos permitidos en cada zona.

ARTICULO 36.

La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal solicitará los estudios de impacto ambiental y de compatibilidad urbanística cuando los usos propuestos generen riesgos o provoquen impactos importantes en la zona, para que ésta determine las restricciones, lineamientos y normatividades a que deberán sujetarse.

CAPITULO TERCERO

De la Reglamentación de las Zonas Habitacionales

ARTICULO 37.

La zona habitacional densidad muy baja (H-0) de 1 a 100 hab/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Habitacional densidad muy baja

2.- Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

3.- Restricciones de Uso

-Lote mínimo: 275 m²

-Frente Mínimo del Lote: 10 m

-Area libre mínima: 30%

-Area máxima de ubicación de la construcción 70% del área total del lote.

4.- Restricciones de Construcción.

- Al frente 3 mts. Al fondo 3 mts.
- Superficie de construcción máxima: 1.5 veces la superficie del lote.
- Altura máxima de la construcción: 2 niveles o 7 mts. Las cumbres de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.
- Sótano: Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.
- Azoteas: No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales, como bodegas, tendedores al descubierto u otros. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.
- No se permitirá la subdivisión de predios.

ARTICULO 38.

La zona habitacional densidad baja (H-1) de 101 a 200 hab/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Habitacional densidad baja.

2.- Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

3.- Restricciones de Uso

- Lote mínimo: 150 m²
- Frente Mínimo del Lote: 8 m
- Area libre mínima: 30% del área total del lote
- Area máxima de ubicación de la construcción 70% del lote.

4.- Restricciones de Construcción.

- En vivienda unifamiliar 3 mts a partir de la colindancia posterior.
- Superficie de construcción máxima desde el nivel de desplante: 1.7 veces la superficie del lote.
- Altura máxima de la construcción desde el nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbres de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.
- Sótano: Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.
- Azoteas: No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales de ninguna índole. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.
- No se permitirá la subdivisión de predios.

ARTICULO 39.

La zona habitacional densidad media (H-2) de 201 a 300 hab/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Habitacional densidad media.

2.- Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

3.- Restricciones de Uso

-Lote mínimo: 120 m²

-Frente Mínimo del Lote: 6 m

-Area libre mínima: 30% del área total del lote

-Area máxima de ubicación de la construcción 70% del área total del lote.

4.- Restricciones de Construcción:

-3 mts en la colindancia posterior.

-Superficie de construcción máxima: 1.7 veces la superficie del lote.

-Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-Sótano: Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.

-Azoteas: No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales de ninguna índole. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.

-No se permitirá la subdivisión de predios.

ARTICULO 40.

La zona habitacional densidad alta (H-3) de 301 a 400 hab/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

· Predominante: Habitacional densidad alta.

2.- Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

3.- Restricciones de Uso

-Lote mínimo: 90 m²

-Frente Mínimo del Lote: 6 m.

-Area libre mínima: 30% del área total del lote

-Area máxima de ubicación de la construcción 70% del área total del lote.

4.- Restricciones de Construcción:

-3 mts en la colindancia posterior.

-Superficie de construcción máxima: 1.7 veces la superficie del lote.

-Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-Sótano: Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.

-Azoteas: No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales de ninguna índole. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.

-No se permitirá la subdivisión de predios.

ARTICULO 41.

En todos los conjuntos o fraccionamientos habitacionales de vivienda multifamiliar de densidad alta (H-3), los usos permitidos y condicionados serán los mismos que los de vivienda unifamiliar de esta misma densidad y las restricciones de uso y construcción serán los señalados por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y reglamentos vigentes.

ARTICULO 42.

En todos los conjuntos o fraccionamientos habitacionales, se tendrán que dejar lotes específicamente para el uso comercial, en ningún caso se podrá utilizar un lote de uso habitacional en su totalidad para uso comercial.

CAPITULO CUARTO

De la Reglamentación del Comercio

ARTICULO 43.

El comercio de intensidad baja se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Comercio intensidad baja

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio se determinarán considerando: el área de operación, el área de estacionamiento y el área de carga y descarga requeridos, atendiendo al giro comercial y a lo establecido por este Reglamento y la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbres de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.90 y por consecuencia la superficie de desplante de la edificación no será mayor al 90% de la superficie total del lote.

-Se deberá dejar un 10% del terreno para ventilación e iluminación.

-El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el título cuarto, capítulo décimo tercero.

ARTICULO 44.

El comercio de intensidad media se sujetará a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Comercio intensidad media

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.90 y por consecuencia la superficie de desplante de la edificación no será mayor al 90% de la superficie total del lote.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

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

-El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

ARTICULO 45.

El comercio de Intensidad Alta se sujetará a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Comercio intensidad alta

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y por consecuencia la superficie de desplante de la edificación no será mayor al 80% de la superficie total del lote.

-El número de niveles y la altura máxima desde el nivel de desplante de las edificaciones será de 2 niveles o 7.00 mts, en el caso de las cumbreras en techos inclinados se permitirán 2 mts más.

-Se dejará un 20% del terreno para ventilación e iluminación.

-El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

CAPITULO QUINTO

De la Reglamentación de los Servicios.

ARTICULO 46.

Los servicios de Intensidad Baja se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Servicios de intensidad baja

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor al 80% de la superficie total del lote.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.
- Se dejará una restricción del 20% del total del terreno para ventilación e iluminación.
- En el caso de que el uso del servicio colinde con vivienda, la restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la misma; y
- Para el número de cajones requeridos para estacionamiento, deberá sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

ARTICULO 47.

Los servicios de intensidad media se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Servicios de intensidad media

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor del 0.80 y en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor al 80% de la superficie total del lote.
- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.
- Se dejará un 20% del total del terreno para ventilación e iluminación.
- En el caso de que el uso del servicio colinde con vivienda, las restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la misma.
- En caso de tratarse de talleres mecánicos de automóviles el predio deberá estar bardeado y no se permitirá el estacionamiento de los vehículos para reparación en la vía pública; y
- Para el número de cajones requeridos para estacionamiento, deberá sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

ARTICULO 48.

Los servicios de Intensidad Alta se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Servicios de intensidad alta

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80, por consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor al 80% de la superficie total del lote.
- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.
- Se dejará una restricción del 20% del total del terreno para ventilación e iluminación.

-En el caso de que el uso del servicio colinde con vivienda, las restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la misma; y

-Para calcular el número de cajones para estacionamiento, se deberá sujetar a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

ARTICULO 49.

Los servicios especiales deben sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Servicios especiales

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y por consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor del 80% de la superficie del total del lote.

-La altura máxima del edificio desde el nivel de desplante deberá ser de 3 niveles o 9 mts. En caso de tener techos inclinados, las cumbreras podrán tener dos metros más de altura.

-En todos los casos los lotes deberán bardearse a una altura de 3.00 metros

-Se dejará una restricción posterior del 20% del terreno para ventilación e iluminación

-Para calcular el número de cajones de estacionamiento, se deberá sujetar a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

CAPITULO SEXTO

De las Normas de las Zonas de Equipamiento

ARTICULO 50.

las zonas de equipamiento se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos:

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Equipamiento

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) y utilización de suelo (CUS) serán los señalados por el sistema normativo de SEDESOL.

-La altura máxima de las edificación será la señalada por el Reglamento de Imagen Urbana para la zona o la predominante en la zona, sin sobrepasar la limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo (CUS). Los volúmenes que sobrepasen los dos niveles completos de altura deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros del alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior.

-Para calcular el número de cajones para estacionamiento, se deberá sujetar a lo señalado por el sistema normativo de SEDESOL.

CAPITULO SEPTIMO

De las Normas para Zonas de Industria

ARTICULO 51.

Las dimensiones de los predios en las zonas industriales, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, el patio de maniobras, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determine para el adecuado funcionamiento de la factoría.

ARTICULO 52.

Toda la industria clasificada como mediana o pesada deberá dejar una zona de amortiguamiento, área verde arbolada de 3 metros alrededor del predio.

ARTICULO 53.

Todas las zonas industriales quedarán sujetas a las normas y lineamientos que sobre control ambiental establezcan las leyes y reglamentos vigentes en la materia.

ARTICULO 54.

Los lotes industriales que se localicen colindando frente a una zona habitacional deberán tener una franja libre de la construcción perimetral de 6.00 metros, de la que podrá utilizarse el 50% en estacionamiento y el resto como zona arbolada.

ARTICULO 55.

Las zonas de industria ligera (IL) se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Industria ligera

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y por consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor del 80% de la superficie del total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 2.0, por lo tanto la superficie máxima construida será de dos veces la superficie del terreno.

-La altura máxima de las edificación será la predominante en la zona, sin sobrepasar la limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo (CUS). Los volúmenes que sobrepasen los dos niveles completos de altura deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros del alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior.

-Para calcular el número de cajones para estacionamiento, se deberá sujetar a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

ARTICULO 56.

Las zonas de Industria Mediana (IM) se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Industria mediana

Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del reglamento.

2.- Restricciones de Uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie del total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 2.00, por lo tanto la superficie máxima construida será de dos veces la superficie del terreno.

-La altura máxima de las edificación será la señalada por el Reglamento de Imagen Urbana para la zona o la predominante en la zona, sin sobrepasar la limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo (CUS). Los volúmenes que sobrepasen los dos niveles completos de altura deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros del alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior.

CAPITULO OCTAVO

De la Intensidad de Uso de las Vialidades Primarias y Secundarias

ARTICULO 57.

Las vialidades primarias y secundarias deberán sujetarse a las normas y lineamientos específicos de cada zona descritas en el presente Reglamento, a excepción de los predios que tengan frente hacia las vialidades señaladas, las cuales deberán seguir la siguiente reglamentación

1.-Compatibilidad de Uso

La compatibilidad de uso a lo largo de las vialidades primarias y secundarias se establece en la siguiente tabla (Ver tabla de usos de suelo en principales vialidades)

2.-Restricciones de Uso

-En caso de pretender un uso condicionado se deberá elaborar un estudio de compatibilidad urbanística de la zona, que establezca las condicionantes a que deberá sujetarse en caso de que el uso sea factible

-La altura de las edificaciones así como su tipología deberá ser la señalada en el Reglamento de Imagen Urbana, en caso de no existir se deberá tomar la altura predominante de las edificaciones de la zona.

ARTICULO 58.

Los usos del suelo marcados para vialidades primarias y secundarias se sujetarán a la delimitación del fondo de los lotes autorizados.

ARTICULO 59.

Las vías consideradas como primarias y secundarias se señalarán en un plano, el cual forma parte del presente Reglamento

CAPITULO NOVENO

De las Normas para Preservación

ARTICULO 60.

Las zonas de preservación ecológica deberán sujetarse a las normas y lineamientos siguientes

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Reserva ecologica
- Compatibles: Reserva Forestal
Parque Urbano e
Instalaciones para su preservación, mantenimiento e investigación

2.-Usos Condicionados

- Vivienda Unifamiliar de densidad muy baja (0 - 20 hb/ha)
- Infraestructura Regional

3.- Restricciones de uso

- Los lotes no podrán ser menores de 2,500 metros cuadrados
- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.15 y en consecuencia la superficie de desplante no podrá ser mayor al 15% de la superficie total del lote.
- El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 0.30 y por lo tanto la superficie construida máxima permitida no deberá ser mayor de dos veces el área de desplante.
- La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles.
- Se deberá dejar la superficie restante del lote para áreas jardinadas o huertas.

ARTICULO 61.

Las zonas de preservación agrícola deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Reserva agricola
- Compatibles: Compatible
Reserva Forestal
Reserva Pecuaría
Vivienda Unifamiliar
Floricultura
Horticultura
Apicultura
Fruticultura
Praderas artificiales
Invernaderos, Viveros
Almacenamiento de Productos Agropecuarios
Oficinas propias del establecimiento
Venta de mercancías producidas en sitio
Bodegas para equipo y utensilios propios de la actividad.

2.-Usos Condicionados

- Club Ecuestre
- Club de Golf y Club Deportivo Social
- Campos para Remolques
- Servicios Especiales
- Equipamiento Especial

3.- Restricciones de uso

-Los lotes no podrán ser menores de 1,500 metros cuadrados

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.50 y en consecuencia la superficie de desplante no podrá ser mayor al 50% de la superficie total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 1.00 por lo tanto la superficie construida máxima no deberá ser mayor de dos veces la superficie de desplante de la edificación.

-La altura máxima será de 7.00 metros y en caso de cumbres de techos inclinados, dos metros más.

-La densidad máxima permitida es de 0 - 20 hb/ha.

CAPITULO DECIMO

De las Zonas de Fomento

ARTICULO 62.

Las zonas de fomento ecológico deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante: Reserva forestal
- Compatibles: Vivienda Unifamiliar
Fomento Pecuario
Reserva Agrícola

2.-Usos Condicionados

- Equipamiento Regional
- Servicios Especiales
- Infraestructura Básica

3.- Restricciones de uso

-Lote mínimo de 1,000 metros cuadrados

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.15 por consecuencia el desplante de la edificación no podrá ocupar más del 15% de la superficie total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no podrá ser mayor de 0.30 por lo que la superficie máxima construida no podrá ser mayor de dos veces la superficie de desplante de la edificación.

-La altura máxima permitida es de 7.00 metros, las cumbres de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-La densidad máxima permitida es de 0 - 30 hb/ha.

ARTICULO 63.

Las zonas de fomento pecuario deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante:Fomento Pecuario (ganado confinado, granjas porcícolas, establos, etc.).
- Compatibles: Fomento Ecológico
Reserva Forestal

2.-Usos Condicionados

- Vivienda Unifamiliar
- Reserva Agrícola

3.- Restricciones de uso

-Lote mínimo de 2,000 metros cuadrados

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.70 y por consecuencia el área de desplante de la edificación no podrá ser mayor del 70% de la superficie total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no podrá ser mayor de 0.70 por lo que la superficie máxima construida no podrá ser mayor a una vez la superficie de desplante de la edificación ó un solo nivel.

-Todos los predios deben ser bardeados a una altura mínima de 3.00 metros.

-La densidad máxima será de 0 - 20 hb/ha.

-No se permitirá en caso de ganado confinado, tirar los desechos orgánicos en ningún cuerpo de agua.

CAPITULO DECIMO PRIMERO

De las Normas para Zonas de Parque

ARTICULO 64.

Las zonas de parque urbano deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1.-Los usos permitidos por grupo son:

- Predominante:Parque Urbano
- Compatibles: Reserva Forestal
Preservación Ecológica

2.- Restricciones de Uso

En éstas áreas sólo se permite la construcción de redes de servicio y las instalaciones señaladas en el sistema normativo de equipamiento de SEDESOL para este equipamiento.

CAPITULO DECIMO SEGUNDO

De las Normas para areas de Crecimiento

ARTICULO 65.

Dentro de las zonas de crecimiento se consideran tres etapas para el desarrollo: corto, mediano y largo plazo.

ARTICULO 66.

Para los usos que deben establecerse en las zonas de crecimiento, deberán cumplir con los siguientes requisitos

- I. Estudio de Compatibilidad Urbanística
- II. Manifestación de Impacto Ambiental
- III. Factibilidad de dotación de servicio.

ARTICULO 67.

La compatibilidad de uso en la zona, estará en función de los usos que ya estén dados en su entorno.

ARTICULO 68.

La compatibilidad de uso en las áreas de reserva para el crecimiento, estará en función del resultado que determine el estudio de compatibilidad urbanística, la cual deberá considerar las ventajas sociales y económicas para la población. En todos los casos las propuestas de nuevos desarrollos deberán ser aprobadas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

ARTICULO 69.

Para los efectos de las compatibilidades entre zonas y grupos de usos se atenderá la siguiente tabla. (Ver Tabla de Compatibilidades de uso de suelo).

CAPITULO DECIMO TERCERO

De las Normas para los Cajones de Estacionamiento

ARTICULO 70.

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

- I. El número de cajones por cada uso dentro de un predio es la suma de los cajones estimados para personal y los usuarios, según el artículo 73.
- II. El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste.
- III. Las áreas 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 lo que determine la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- 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 ciudad.
- 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 Jaral del Progreso, Gto.

ARTICULO 71.

Para el requerimiento de cajones de estacionamiento con respecto al uso del suelo se considerarán los siguientes aspectos:

I. Para fincas catalogadas de valor histórico o contextual y las ubicadas dentro del primer cuadro de la ciudad, los cajones podrán localizarse en otro espacio cuando así se requiera, sin que exceda de 100 metros de distancia de la finca en cuestión; o al menos un contrato de servicio en un estacionamiento gozando de horas gratuitas para el uso autorizado. Será obligatorio que los predios o construcciones en que haya un contrato de servicio de estacionamiento, se instalen anuncios indicando el lugar y nombre del estacionamiento con el cual se tiene el contrato de servicio.

II. Este contrato deberá estar vigente o en su caso renovado y,

III. Para construcciones nuevas fuera del primer cuadro de la ciudad, se dejarán los cajones de estacionamiento requeridos por el uso del suelo, los cuales deberán estar dentro del predio .

ARTICULO 72.

Para el requerimiento de cajones de estacionamiento en los usos industriales se tomarán en cuenta por separado el área productiva y otras áreas; en el área productiva se considerará un cajón de estacionamiento para los empleados por cada 200 m². En otras áreas se considerará la tabla del siguiente artículo.

ARTICULO 73.

Para calcular el número de cajones de estacionamiento se deberá considerar las siguientes tablas:

Tabla 1 .- calculo de numero de cajones de estacionamiento con respecto al uso del suelo.

TITULO QUINTO

ZONA DE CENTRO HISTORICO

CAPITULO PRIMERO

De los Usos de Suelo en el Centro Histórico

ARTICULO 74.

En el Centro Histórico se respetarán las normatividades y lineamientos establecidos para las vialidades primarias y secundarias y las de las zonas que anteriormente se reglamentaron, señalando que en los inmuebles con valor histórico, el uso pretendido no deberá modificar la estructura y partido original del edificio catalogado con este valor.

ARTICULO 75.

El uso mixto vivienda-comercio se deberá preservar en el Centro Histórico.

ARTICULO 76.

Para cualquier intervención en un inmueble catalogado con valor histórico o artístico en el Centro Histórico se deberá cumplir con las disposiciones legales del Patrimonio Cultural, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamento.

ARTICULO 77.

No se permitirán subdivisiones en inmuebles catalogados con valor histórico y se deberá conservar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el coeficiente de utilización del suelo (CUS) original.

ARTICULO 78.

En caso de existir usos mixtos en un inmueble catalogado con valor histórico éstos deberán respetar físicamente la unidad del mismo, no permitiendo cambios de color y textura en la fachada.

ARTICULO 79.

Dentro del Centro Histórico no se permitirán los siguientes usos:

- Que provoquen contaminación ambiental, con residuos y desechos líquidos, humos y polución, que afecten y deterioren la imagen de los edificios con valor histórico.
- Usos que provoquen conflictos viales a causa de circulación de grandes vehículos, trailers o camiones que afecten la estabilidad de las mismas.
- Usos que requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones y el entorno de la zona de protección, tales como gasolineras y expendios de comestibles, maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales y que por su actividad requieran instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría, rompan con la armonía y el carácter del Centro Histórico.

TITULO SEXTO

DE LAS CERTIFICACIONES, LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPITULO PRIMERO

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

ARTICULO 80.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal podrá emitir, previo al trámite de alguna licencia de uso de suelo, una certificación de uso, donde se indiquen los usos permitidos o el destino asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial y en este Reglamento, la certificación de uso tiene las siguientes características:

- a).- Es un documento informativo y no una autorización de uso de suelo.
- b).- Los requisitos que deberá cubrir el solicitante como mínimo serán los siguientes:
 - Solicitud por escrito de la certificación de uso que pretenda.
 - Plano de ubicación y superficie del predio
 - Descripción de la actividad a desarrollar en el predio y

-El nombre y domicilio del solicitante para recibir notificaciones.

CAPITULO SEGUNDO

De las Licencias y Autorizaciones de Uso del Suelo

ARTICULO 81.

En materia de control de desarrollo urbano, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal expedirá las siguientes licencias:

- I. Licencia de Factibilidad de Uso de Suelo
- II. Licencia de Alineación y Número Oficial.

ARTICULO 82.

Para la utilización o uso de los predios, es obligatorio obtener previamente las licencias a que se refiere el artículo anterior.

ARTICULO 83.

Las licencias antes señaladas tendrán una vigencia igual al Plan de Ordenamiento Territorial, pero deberá ser ratificado anualmente.

ARTICULO 84.

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

ARTICULO 85.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan , el dictamen de impacto ambiental, que deberá emitir el Instituto Estatal de Ecología o las entidades competentes.

CAPITULO TERCERO

De las Licencias de Factibilidad de Uso del Suelo

ARTICULO 86.

Los objetivos de la Licencia de factibilidad de uso de suelo son:

- I. Señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano aplicables;
- II. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables;
- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con la legislación, planes y programas aplicables;
- IV. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- V. Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural y
- VI. Regular la compatibilidad de uso de acuerdo a los planes de ordenamiento territorial y declaratorias correspondientes, así como con la zonificación establecida por este Reglamento.

ARTICULO 87.

La autoridad municipal podrá autorizar la utilización y uso de los predios e inmuebles en apego a lo establecido por este Reglamento, por los planes de ordenamiento territorial.

ARTICULO 88.

Para obtener la licencia de factibilidad de uso de suelo el solicitante deberá:

- a).- Presentar solicitud de la licencia de factibilidad de uso de suelo en el formato que proporcione la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.
- b).- 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 documentos legales con los que acredite el justo título para solicitar la licencia.
- c).- Cédula y Plano Catastral.
- d).- El uso o destino actual y el que se pretenda dar en el área, predio o inmueble, describiendo la actividad a desarrollar.
- e).- Plano del predio, ubicación y superficie del mismo.
- f).- Nombre y domicilio del solicitante para recibir notificaciones.

ARTICULO 89.

Cuando la obra, acción, servicio o inversión tenga una magnitud que cause impacto en el desarrollo urbano de la zona donde se ubique el predio, se anexará además de los documentos señalados un estudio de compatibilidad urbanística.

ARTICULO 90.

En caso de existir impactos al medio ambiente se requerirá además la resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la Dirección de Medio Ambiente y Ecología.

ARTICULO 91.

El H. Ayuntamiento deberá resolver sobre el otorgamiento de la licencia de factibilidad de uso de suelo en los siguientes plazos:

- I. Quince días hábiles cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano de la zona en donde se localice el predio.
- II. Treinta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población.

ARTICULO 92.

En la licencia de factibilidad de uso de suelo, se establecerá las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para el ejercicio de los derechos a que se refiere la misma. Dichas condiciones o requisitos podrán ser temporales, económicos, ambientales o funcionales y deberán referirse indistintamente a los aspectos de la vialidad, transporte, infraestructura, diseño urbano, uso y servicios, sin que puedan imponer a los particulares más cargas que la que establecen de manera general los planes respectivos.

ARTICULO 93.

Las licencias de factibilidad de uso de suelo no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto a los inmuebles, ni acreditarse la propiedad o posesión de las mismas.

CAPITULO CUARTO

De las Licencias de Alineamiento y Número Oficial

ARTICULO 94.

Las licencias de alineamiento y número oficial establece la delimitación del predio o terreno con la vía pública existente o con la futura, señalando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura (línea de torres, ductos, arroyos, cañadas, etc.), además de asegurar la nomenclatura y número oficial.

ARTICULO 95.

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

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado.
- II. Cualquier predio sin importar su superficie pero que de acuerdo a su ubicación se encuentra dentro de los límites del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 96.

Para obtener esta licencia el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función de 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 de Desarrollo Urbano Municipal, debidamente requisitada, anexando croquis de ubicación y
- b).- Copia certificada del título de propiedad inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio o Contrato de Compra-Venta ante notario público, presentando título de propiedad de antecedente.
- c).- Croquis o plano del inmueble o terreno.
- d).- Copia fotostática del último pago del impuesto predial.

II. Cualquier predio sin importar su superficie pero que de acuerdo a su ubicación se encuentre dentro del límite del Plan de Ordenamiento Territorial.

- a).- Presentar solicitud de la licencia de alineamiento en el formato que proporcione la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal debidamente requisitada.
- b).- Copia certificada del título de propiedad inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.
- c).- Copia fotostática de carta poder certificada o representación legal notariada en caso de que el propietario no firme la solicitud.
- d).- Copia fotostática del último pago del impuesto predial.
- e).- Plano de levantamiento topográfico en curvas de nivel, señalando superficie.
- f).- Croquis de localización.

TITULO SEPTIMO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPITULO PRIMERO

De la Inspección y Vigilancia

ARTICULO 97.

Es facultad de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, ordenar en cualquier momento, la inspección del predio, 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 aplicables, por medio del personal debidamente autorizado y acreditado.

ARTICULO 98.

El personal, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento que los acredite, así como la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por la autoridad competente, en la que se precisará el lugar, zona, predio ó inmueble que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia.

ARTICULO 99.

El personal autorizado, al hacer la inspección, se identificará debidamente con la persona con que se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

ARTICULO 100.

En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluída la inspección se dará oportunidad a la persona con que se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga la relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con que se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con que se entendió la diligencia o los testigos se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dicha circunstancia se asentará en ella, sin que esto afecte su validez.

ARTICULO 101.

La persona con quien se entienda la diligencia, está obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el artículo de esta Ley, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento y las demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a lo establece la Ley en la materia. La autoridad deberá mantener la información recibida en absoluta reserva, si así lo solicita el interesado, salvo el caso de requerimiento judicial.

ARTICULO 102.

La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar visitas de inspección, cuando alguno o algunos obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

ARTICULO 103.

Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenada, en caso de encontrar alguna violación a este Reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que en el término de 10 días hábiles a partir de la notificación, manifieste por escrito lo que a derecho convenga en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

ARTICULO 104.

Una vez oído al presente infractor, recibido y desahogado las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución que corresponda, emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

ARTICULO 105.

En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones a este Reglamento u otros actos de ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o en su caso adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlos y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables. Dentro de los 5 días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las diferencias o irregularidades observadas, ésta deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenada, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en términos del requerimiento respectivo.

ARTICULO 106.

En los casos en que proceda, la autoridad competente hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatadas que pudieran configurar uno ó más delitos.

CAPITULO SEGUNDO

De las Medidas de Seguridad

ARTICULO 107.

Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal y tendrá por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones

tanto públicos como privados en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere este Reglamento.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter temporal mientras presenten las causas que lo motivaron y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

ARTICULO 108.

Son causas para adoptar cualesquiera de las medidas de seguridad a que se refiere este Reglamento, las siguientes:

- I. Inestabilidad del suelo o inseguridad del suelo existente o en ejecución.
- II. La carencia o estado deficiente de instalaciones y dispositivos de seguridad, contra los riesgos de incendio, contaminación, sismos u otros.
- III. Las deficiencia peligrosas en el mantenimiento de estructuras de los edificios.
- IV. La peligrosa localización, instalación o funcionamiento de los almacenes explosivos, depósitos de combustible, productos flamables, bancos de material y de otras de naturaleza semejante y
- V. Cualquier otra que contravenga a este Reglamento u ordenamientos jurídicos aplicables y que pueden afectar la integridad o seguridad física de las personas o bienes.

ARTICULO 109.

Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

- I. Suspensión total o parcial de la construcción, instalación, explotación, obras, trabajos, servicios o actividades;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, construcciones, obras y servicios,
- III. El retiro de instalaciones, materiales, mobiliario ó equipo.
- IV. La prohibición de actos de utilización de inmuebles, maquinaria o equipo.
- V. La desocupación o desalojo total o parcial de predios o inmuebles.
- VI. Evacuación de zonas
- VII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en este reglamento.

CAPITULO TERCERO

De las Infracciones y Sanciones

ARTICULO 110.

La aplicación de las sanciones por infracciones o violaciones a este Reglamento competen al presidente municipal, quien con fundamento en el artículo 70 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal delega tales atribuciones a favor del Director General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

ARTICULO 111.

Serán nulos los actos jurídicos, convenios o contratos que se celebren en contra de lo dispuesto por este Reglamento.

ARTICULO 112.

Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los encargados de los registros públicos, notarios públicos y en general, a los servidores públicos investidos de fe:

I. Autorizar documentos, contratos o convenios, escrituras o actos que contravengan a lo dispuesto en este Reglamento, en los planes, programas, declaratorias y resoluciones administrativas relativas al ordenamiento territorial.

II. Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alteradas o falsificadas.

III. Cooperar con los infractores en cualquier forma de violación de las disposiciones de este Reglamento u ordenamientos jurídicos aplicables a la materia.

ARTICULO 113.

En caso de que las violaciones sean cometidas por servidores públicos, se aplicará lo dispuesto por la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado.

ARTICULO 114.

En caso de que las violaciones sean cometidas por notario público, se aplicará lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato.

ARTICULO 115.

Si de la visita de inspección se comprueban infracciones al presente Reglamento, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal sancionará precautoriamente a los infractores, sin que los libre de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción, así como de la responsabilidad civil o penal en caso de que existan.

ARTICULO 116.

Podrán imponerse sanciones de carácter precautorio y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivos necesarios.

ARTICULO 117.

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

a).- Clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, construcciones, de los predios, obras y servicios.

b).- Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, de los predios, las obras y servicios.

c).- Multa equivalente de treinta a quince mil días de salario mínimo vigente en el municipio de Jaral del Progreso, Guanajuato, al momento de imponer la sanción.

d).- La revocación de los permisos o licencias otorgadas.

e).- Restitución del predio o inmueble a como estaba antes de la construcción o intervención.

f).- Arresto hasta 36 horas.

ARTICULO 118.

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 de la clausura definitiva.

ARTICULO 119.

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

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión cuando proceda, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

CAPITULO CUARTO

Motivos de Suspensión, Clausura y Demolición.

ARTICULO 120.

La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, al tener conocimiento 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 o administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que lo haya ejecutado.

ARTICULO 121.

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 las mismas, sin perjuicio de que se pueda conceder licencias de construcción a solicitud del interesado, fijando plazos para corregir las deficiencias que motivaron la suspensión.

ARTICULO 122.

Se podrá ordenar la suspensión por las causas siguientes:

- a).- Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva.
- b).- Por estar ejecutando una construcción sin la licencia de uso de suelo, alineamiento y número oficial.
- c).- Por no presentar o contar con la licencia correspondiente, según sea el caso.
- d).- Impedir u obstaculizar a los inspectores de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal en el cumplimiento de sus funciones.
- e).- Por usar una construcción, instalación, predio ó parte de él sin haberse terminado, ni obtenido la licencia de ocupación del inmueble.
- f).- Por desobediencia a una orden de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal o por reincidencia en cualquier infracción.
- g).- Por darse un uso a una construcción, instalación, predio ó parte de él, sin la licencia correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedida la licencia.

ARTICULO 123.

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

- a).- Cuando se haya ejecutado la obra sin tener la licencia respectiva o por haber modificado el uso autorizado.
- b).- Cuando se use un edificio, construcción o parte de ellos, sin tener la licencia de ocupación de inmuebles o darle un uso distinto al autorizado en la licencia respectiva.

c).- Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación de los efectos dictaminados en los estudios de impacto ambiental.

ARTICULO 124.

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

ARTICULO 125.

En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no cumpla con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal estará calificada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que se hayan ordenado en la infracción.

ARTICULO 126.

El propietario, poseedor o arrendatario estará obligado a pagar el costo de las acciones realizadas por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, conforme al artículo anterior, dicho pago podrá realizarlo mediante la tesorería municipal. En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no efectúe voluntariamente el pago de las acciones, dicho pago podrá hacerse efectivo por la tesorería municipal mediante el procedimiento económico, coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

CAPITULO QUINTO

De las Notificaciones

ARTICULO 127.

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

ARTICULO 128.

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

I. Deberán realizarse en los oficios de las autoridades competentes para el caso de que comparezca personalmente el interesado, su representante legal o a la persona autorizada para ello.

II. Las notificaciones se llevarán a cabo en el domicilio legal que para tal efecto se haya señalado al interesado a las autoridades competentes. En el caso supuesto de ya no ser el domicilio designado, se hará en el que deberá llevarse a cabo la inspección y/o de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 319, 320, 321, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato y

III. Si la persona a la cual se deba notificar, tiene su domicilio fuera de la jurisdicción de este partido, 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.

ARTICULO 129.

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

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

ARTICULO 130.

Con respecto a la personalidad y la representación de las personas tanto físicas como morales, se estará a lo dispuesto por lo establecido en el Código Civil vigente por el estado de Guanajuato. El interesado podrá autorizar a la persona para recibir notificaciones, ofrecer y rendir pruebas e interponer los recursos procedentes que se establecen en este Reglamento.

TITULO OCTAVO

DE LOS RECURSOS DE INCONFORMIDAD Y MEDIOS DE IMPUGNACION

CAPITULO UNICO

ARTICULO 131.

Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento podrán interponer los recursos previstos en la Ley Orgánica Municipal, los que sustentarán en forma y términos señalados en la misma.

ARTICULO 132.

El recurso de inconformidad se interpondrá por el interesado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se notifique la resolución impugnada, debiéndose interponer ante el Juzgado Administrativo Municipal.

ARTICULO 133.

El recurso se substanciará de acuerdo con lo previsto en la Ley Orgánica Municipal y en la Ley de Justicia Administrativa.

Tabla 2 .- Tabla de usos de suelo en principales vialidades.

USOS DE SUELO DE LAS VIALIDADES PRINCIPALES DE LA CIUDAD

JERAUÍRQA CORREDOR TRAMO		COMERCIO	SERVICIO	INDUSTRIA	
USOS					
	BAJA C1	MEDIA C2	ALTA C3	BAJA S1	MEDIA
S2	ALTA S3	LIGERA IL	MEDIA IM		
	GRUPO IV	GRUPO V	GRUPO VI	GRUPO VII	GRUPO
VIII	GRUPO IX	GRUPO XI	GRUPO XII		

SISTEMA VIAL PRIMARIO	Calle Juárez	Carretera	a
Cortazar - Nicolas Bravo			
GROPO XII			
Calle Juan de Dios Peza	Carretera a Valle (Rosa de Castilla) – Camelia		
	GROPO XII		
Calle Camelia Camino a ETS - Andador s/n			
GRUPO VIII			
Carretera Jaral - Cortazar	Carretera a Victoria de C.- Limite del centro de población		
	GRUPO XII		
Calle Zaragoza	Camino a Molinito - Felipe Carrollo Puerto		
	GRUPO XII		
Calle Domingo Arrieta	Carretera a Valle - Límite del centro de población		
	GRUPO XI		
Calle Ignacio Ramirez	B. Juárez - V. Guerrero		
	GRUPO VII		
Calle Juárez Zaragoza – Camelia			
	GRUPO XI		
Calle V. Guerrero	I. Ramirez - José Ma. Morelos		
	GRUPO IV		
Calle José Ma. Morelos	Vicente Guerrero – Juárez		
	GRUPO VIII		
SISTEMA VIAL SECUNDARIO	Flamarion	Domingo Arrieta - Calle Camelia	
		GRUPO VIII	
Salvador Díaz Morón	Calle Camelia - Canal Laborio		
	GRUPO IX		
Felipe Carrillo Puerto	Canal Laborio - Canal Comunicaciones		
	GRUPO XI		
Hermanos Aldama	Zaragoza - Nicolás Bravo		
	GRUPO VII		
Pino Suárez	Nicolás Bravo - Leona Vicario		
	GRUPO VII		
Leona Vicario Fco. González	Boca Negra - Felipe Carrillo		
	GRUPO VIII		

Tabla 3 .- Usos compatibles, condicionados e incompatibles.

TRANSITORIOS

Artículo 1º. - El presente reglamento entraría en vigor a los cuatro días de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo 2º. – Se derogarán las disposiciones administrativas que se opongan al presente reglamento.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 70 fracción VI y 205 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 oficial del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Jaral del Progreso, Guanajuato a los 21 días del mes de Mayo del año 2002 dos mil dos.

Dr. Mauricio Franco López
Presidente Municipal

Prof. Francisco Javier Vargas Romo
Secretario del H. Ayuntamiento

(RÚBRICAS)