

# REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

## EXPOSICION DE MOTIVOS

- I. La Constitución Política del Estado de Jalisco; en los artículo 50 fracción VIII, 73, 77 fracción II y III, 78, 80 y 85 fracción IV, faculta al Ayuntamiento a expedir los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de acuerdo con las leyes en materia municipal, que expida el Congreso del Estado.

El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que los estados tienen como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre, a quien se dota de personalidad jurídica y de la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley.

De tal modo, el poder reglamentario es propio e inherente del poder administrador, mismo que se ejerce a fin de cumplir con la citada disposición constitucional.

- II. En concordancia con la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, en su artículo 37 fracción II y 40 fracción II, dispone que los ayuntamientos tendrán, entre otras facultades las de aprobar los bandos de buen gobierno que organicen la administración pública municipal; que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- III. En este *Reglamento* se establecerá, los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, conforme a las bases generales:
- a) Los conceptos y categorías generales para clasificar las áreas y predios;
  - b) La definición de la utilización general del suelo;
  - c) La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
  - d) La clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
  - e) Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
  - f) Las normas de control de densidad de la edificación, aplicables a las acciones de crecimiento;
  - g) Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
  - h) Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
  - i) Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Municipio;

- j) Los requerimientos específicos para la elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- k) Normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana;
- l) Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan en relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias, y

**IV.** El *Reglamento* que ahora se expide consta de seis títulos con 382 artículos.

El Título Primero. “De la zonificación urbana”, se divide en 17 capítulos en los cuales se prevén las disposiciones generales; las normas sobre la estructura territorial urbana; la clasificación de las áreas; la utilización del suelo y los tipos básicos de zona; la clasificación genérica de usos y destinos del suelo; las consideraciones generales para la reglamentación de zonas; la reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales, de zonas turísticas, de zonas habitacionales, de zonas mixtas, de zonas comerciales, de zonas de servicios, de zonas industriales, de las zonas de equipamiento urbano, de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, de zonas de instalaciones especiales e infraestructura; y las normas sobre las áreas de cesión para destinos.

Para la creación de este título se consideró que es necesario.

- La actualización de los conceptos propios del *Reglamento*.
- Fijar los criterios para la determinación del área de estudio y de aplicación del plan parcial de desarrollo urbano.
- El establecimiento de la estructura territorial para regiones y estructura urbana de los centros de población.
- Determinar las normas sobre las áreas de reserva urbana de control especial para el habitacional jardín.
- Establecer los niveles de servicio para usos y destinos.
- La actualización de giros comerciales.
- Definir las consideraciones generales para la reglamentación de zonas.
- Reglamentar sobre las compatibilidades en zonas habitacionales.
- Facilitar la lectura de las normas mediante tablas de compatibilidades entre clasificaciones de áreas, giros y estructura urbana.

El Título Segundo, “Normas de diseño arquitectónico”, contiene 12 capítulos, los cuales se denominan respectivamente: “disposiciones generales”, “edificios para vivienda”, “edificios para comercios y oficinas”, “edificios para industria y almacenamiento”, “edificios para la educación”, “edificios para la salud y asistencia social”, “edificios para la cultura y la recreación”, “instalaciones deportivas”, “instalaciones de servicio, gasolineras”, “de la conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico”, “normas de diseño arquitectónico en espacios habitables”, y “configuración urbana e imagen visual”.

Para este Título se consideró necesario la:

- Reagrupación de los conceptos inherentes al diseño urbano y arquitectónico.
- Reglamentación de los elementos básicos de la configuración urbana.
- Reglamentación de control de alturas para el diseño arquitectónico.
- Clasificación de los diversos géneros arquitectónicos y de normas básicas de cada uno de ellos.
- Implementación de los cuadros de dimensiones mínimas en espacios habitables y no habitables; requisitos mínimos de sanitarios; requisitos mínimos de iluminación y ventilación.

En el Título Tercero, "Normas para el libre acceso de personas con discapacidad", sólo hay dos capítulos: "disposiciones generales" y el de "garantías mínimas de acceso y bienestar" en los cuales se consideró la reglamentación para la adaptación de los diversos espacios urbanos y arquitectónicos de acuerdo a las necesidades de los discapacitados, así como lo relativo a sus garantías mínimas de acceso.

El Título Cuarto, "Normas de ingeniería urbana", se establecen tres capítulos, siendo el primero relativo a las disposiciones generales; el segundo fija los criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y pluvial; y el tercero versa sobre los criterios para la introducción de infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía.

En este Título se fijaron las normas en las cuales se:

- Definir los conceptos propios de dicho título, dada su especialización y tecnicismo.
- Determinaron los diferentes tipos de obras mínimas de urbanización de acuerdo a su ubicación, nivel de servicio y categoría de centro de población.
- Fijaron las disposiciones generales en materia de obras mínimas de urbanización.
- Establecieron los lineamientos para instalaciones especiales.
- Complementaron los criterios para la introducción de agua potable y drenaje sanitario y pluvial.

El Título Quinto, "Normas de Vialidad", consta de siete capítulos, los cuales se titulan: "sistemas de vialidad", "características geométricas", "intersecciones", "impacto en el tránsito", "estacionamientos", "transporte público" y "obras y obstrucciones en la vía pública". En este Título se definieron los conceptos propios del título, se mejoraron las disposiciones, se simplificaron los textos, se facilitó la lectura mediante cuadros sintácticos, y también se reconsideraron las normas para estacionamientos de vehículos.

El Título Sexto contiene un capítulo único referido a las transferencias de derecho de desarrollo en el cual se establecieron los conceptos propios del título, las normas para la transferencia de derechos de desarrollo en predios ubicados entre municipios conurbados, y el procedimiento para la ejecución de la transferencia de derechos de desarrollo.

En virtud de lo expuesto y fundado, el Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, ha tenido a bien aprobar el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, por consiguiente se expide el siguiente:

## **ACUERDO**

**ÚNICO.-** Se expide el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco para quedar como sigue:

### **TÍTULO PRIMERO De la zonificación urbana**

#### **CAPÍTULO I Disposiciones Generales**

**Artículo 1.** Las disposiciones de este *Reglamento* son de interés público y de observancia obligatoria y tiene por objeto establecer las normas reglamentarias que permitan el ordenamiento territorial, la gestión y administración del desarrollo urbano del Municipio de Puerto Vallarta.

**Artículo 2.** El Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial.

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;
- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a las que se sujetarán las Transferencias de Derechos de Desarrollo.
- IX. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- X. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana; y
- XI. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias.

**Artículo 3.** Para los efectos de este *Reglamento*, se entiende por:

- I. **Acción urbanística:** la urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;
- II. **Alineamiento de la edificación:** la delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- III. **Áreas de cesión para destinos:** las que se determinan en los en los proyectos definitivos de urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;
- IV. **Áreas y predios de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia;
- V. **Áreas y predios rústicos:** las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado las obras de urbanización;

- VI. Asentamiento humano:** la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
- VII. Centro de población:** las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos, estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos;
- VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos, en el caso de inmuebles con dos o más frentes a calle y con una pendiente descendente, sólo se considerará como sótano las áreas por debajo del nivel más bajo del lote o predio;
- IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos, en el caso de inmuebles con dos o más frentes a calle y con una pendiente descendente, sólo se considerará como sótano las áreas por debajo del nivel más bajo del lote o predio. Se consideran como superficies construidas todas las áreas cubiertas de la edificación excluyendo los volados de las cubiertas inclinadas, los sótanos no podrán tener uso habitacional, ni comercial.
- X. Conservación:** la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural de la Entidad que requieren de su preservación. En la conservación del patrimonio cultural, las acciones serán especializadas de mantenimiento y protección, que aseguren la permanencia del bien patrimonial;
- XI. Conurbación:** el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;
- XII. Corredor urbano:** aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo;
- XIII. Crecimiento:** la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación;
- XIV. Densidad de la edificación:** el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- XV. Densidad máxima:** concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población; en este *Reglamento* se aplica sobre hectárea bruta de terreno de predios rústicos intra-urbanos o áreas de reserva urbana.

- XVI. Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa que señale el Gobierno Municipal, competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, dar el trámite que corresponda a las autorizaciones de obras de urbanización y edificación que integran la acción urbanística, de acuerdo a las normas de este *Reglamento* y demás disposiciones legales aplicables;
- XVII. Desarrollo regional:** el aprovechamiento óptimo de las potencialidades de una región mediante el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;
- XVIII. Desarrollo urbano:** el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos;
- XIX. Destinos:** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;
- XX. Determinación de usos, destinos y reservas:** son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;
- XXI. Distrito:** unidad territorial urbana, producto de la división territorial del centro de población, para efectos de la planeación del desarrollo urbano;
- XXII. Equipamiento:** los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional (cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso);
- XXIII. Expansión urbana:** el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana;
- XXIV. Fundación:** el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado;
- XXV. Índice de edificación:** la unidad de medida que sirve para conocer cuántas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;
- XXVI. Lote:** fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;

- XXVII. Mejoramiento:** la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- XXVIII. Modo de edificación:** caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;
- XXIX. Obras de edificación:** todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino;
- XXX. Obras de infraestructura básica:** las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;
- XXXI. Obras de urbanización:** todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial pública, necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado; o bien en el suelo urbanizado para conservarlo o mejorarlo para la misma utilización; o permitir el desempeño de otros usos y destinos en el asentamiento humano;
- XXXII. Ordenamiento de los centros de población:** el conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;
- XXXIII. Planeación y programación de los centros de población:** el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;
- XXXIV. Predios rústicos intra-urbanos:** se consideran aquellas superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos del *Reglamento*;
- XXXV. Propiedad social:** las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o del régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- XXXVI. Provisiones:** las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXXVII. Reglamento:** el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;
- XXXVIII. Regulación de los centros de población:** la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población creados mediante prácticas irregulares, según los modelos que previamente se definan;
- XXXIX. Relotificación:** el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características se apeguen a los lineamientos establecidos en el presente Reglamento de Zonificación;
- XL. Renovación urbana:** la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana;

- XLI. Reservas:** áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;
- XLII. Reservas territoriales:** las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado del Municipios;
- XLIII. Restricción frontal:** la superficie que debe dejarse libre de áreas cubiertas dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote colindante con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;
- XLIV. Restricción lateral:** la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, según se señale en el este *Reglamento*;
- XLV. Restricción posterior:** la superficie en la cual se restringe la distancia de la construcción dentro de un lote hasta el límite posterior de la propiedad, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;
- XLVI. Subdistrito:** unidad territorial urbana, producto de la subdivisión de un Distrito Urbano, para efectos de precisión y especificidad de la planeación del desarrollo urbano;
- XLVII. Subdivisión:** la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente, en los términos señalados en el *Reglamento*;
- XLVIII. Suelo urbanizable:** aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población; sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
- XLIX. Suelo no urbanizable:** Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;
- L. Suelo urbanizado:** aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la Dependencia Municipal;
- LI. Superficie edificable:** el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;
- LII. Unidad Privativa:** el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio;
- LIII. Urbanización:** el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;
- LIV. Usos:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;
- LV. Utilización del suelo:** la conjunción de Usos y Destinos del suelo;

- LVI. Zona:** el aprovechamiento predominante de los usos o destinos;
- LVII. Zona conurbada o de conurbación:** es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana, como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y
- LVIII. Zona mixta:** mezcla de las diferentes zonas y usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles.

**Artículo 4.** Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en el Municipio, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente *Reglamento*.

**Artículo 5.** El Ayuntamiento formulara la zonificación de sus centros de población a fin de determinar reservas, usos y destinos, el Ayuntamiento podrá establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de este *Reglamento* y los convenios de coordinación celebrados conforme a los planes y programas nacionales, estatales y regionales de desarrollo urbano.

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

**Artículo 7.** Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el presente *Reglamento* se observarán las siguientes consideraciones:

- I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización;
- II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto inmediato, entendiendo como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio, con el objeto de conservar la imagen urbana existente. Las normas deberán señalarse en los planes parciales de desarrollo urbano; y
- III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

Para la aplicación de las normas se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas localidades que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y paisajísticas requieren un tratamiento especial, pudiendo las autoridades municipales expedir normas específicas como complemento a este *Reglamento*, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este *Reglamento*.

**Artículo 8.** Para los efectos de la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

- I. **Delimitación del Área de Estudio:** corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Proyecto Definitivo de Urbanización propuesto. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos

naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática - Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:

- a) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población según se indica en el artículo 12 de este *Reglamento*;
- b) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional de densidad mínima y baja, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuales deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar;
- c) Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;
- d) Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, como desarrollos habitacionales, industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano, para lo cual la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y
- e) En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

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

**Artículo 9.** En La elaboración de los planes parciales de desarrollo urbano por distritos urbanos se permitirá la actualización del plan de desarrollo urbano de centro de población como lo establece:

- I. En caso de controversia administrativa o judicial, corresponderá a la autoridad la obligación de probar la vigencia, validez y efectos de las disposiciones y determinaciones del programa o plan de desarrollo urbano que se aplicó.
- II. Los programas y planes municipales de desarrollo urbano y los que ordenen y regulen las áreas o regiones metropolitanas, deberán ser revisados por las autoridades responsables de formularlos y aprobarlos, por lo menos cada tres años, durante el primer año del ejercicio constitucional de los ayuntamientos, para decidir si procede o no su actualización.
- III. Será obligatoria para los Ayuntamientos la revisión y en su caso actualización de los programas y planes de desarrollo urbano de centro de población y planes parciales de

desarrollo urbano, mediante acuerdo del ayuntamiento, cuando sean acreditados los siguientes motivos:

- a) Se detecten omisiones, errores o falta de congruencia en sus disposiciones;
- b) Se produzcan cambios en el aspecto económico que los hagan irrealizables o incosteables;
- c) Se presenten propuestas de los ciudadanos en base a consulta pública debidamente autorizada a razón de que las condiciones actuales de las áreas, zonas, predios o fincas requieran de innovación urbana; o
- d) Se determine la actualización del programa o plan, en forma total o en alguna de sus disposiciones, mediante sentencia definitiva y firme pronunciada en juicio substanciado ante el Tribunal de lo Administrativo.

**IV.** El procedimiento para actualizar un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se realizará conforme a las siguientes disposiciones:

- a) Si se detectan omisiones, errores o falta de congruencia en los elementos de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, se corregirá de la siguiente manera:
  - El procedimiento se iniciará en cuanto se detecte la existencia de dichos supuestos;
  - Si la omisión, error o falta de congruencia se refiere únicamente a la integración de los documentos del programa o plan, la Dependencia Municipal procederá a integrarlos correctamente y propondrá al Ayuntamiento el proyecto de acuerdo donde se apruebe su corrección, y
- b) Cuando en resolución definitiva del Tribunal de lo Administrativo, se determine la II. improcedencia de la aplicación de un programa o plan municipal de desarrollo urbano, el Ayuntamiento emitirá un acuerdo para su actualización a efecto de acreditar el cumplimiento de la sentencia, informará a la dependencia municipal y solicitará su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II** **De la estructura territorial y urbana**

**Artículo 10.** Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Municipio, y de los centros de población, se establecen dos sistemas de estructuras:

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

**Artículo 11.** La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

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

**Categoría de Centros de Población.** Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 10 de este *Reglamento*, se describen las categorías de los centros de población con relación a sus funciones regionales:

- a) **Centros de población rural.** Aquellos que cuentan con una población menor a los 2,500 habitantes, donde excepcionalmente pueden encontrarse servicios y equipamiento para la población que ahí radique;
- b) **Centros de población con servicios de nivel SERUC (servicios urbanos rurales concentrados)** Son aquellos con una población entre 2,500 y 5,000 habitantes y servicios y equipamiento para atender las necesidades inmediatas del nivel micro-regional para la población rural;
- c) **Centros de población con servicios de nivel BASICO.** Son aquellos con una población entre 5,000 y 10,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales;
- d) **Centros de población con servicio de nivel MEDIO.** Son aquellos con una población entre 10,000 y 50,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores;
- e) **Centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO** Son aquellos con una población entre 50,000 y 100,000 habitantes que funcionan como centros de servicio sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, generando una relación de dependencia con los rangos superiores;
- f) **Centros de población con servicios de nivel ciudad ESTATAL (ciudades grandes).** Son aquellos con una población entre 100,000 y 500,000 habitantes, que funcionan como centros regionales, cuya influencia se circunscribe a los límites de la región en el Estado; y
- g) **Centros de población con servicios de nivel REGIONAL (ciudades grandes inter-regionales).** Son aquellos con una población mayor a 500,000 habitantes, que funcionan como centros inter-regionales, cuya influencia trasciende los límites del Estado.

Los rangos de número de habitantes señalados para cada centro de población son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada uno de los mismos y su respectiva región.

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

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

**Artículo 12.** La Estructura Urbana está conformada por los siguientes sistemas:

- I. **Sistema de Unidades Urbanas.** Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

**Categoría de Unidades Urbanas.** Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 10 de este *Reglamento*, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:

- a) **Unidad Vecinal.** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas;
- b) **Unidad Barrial.** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;
- c) **Distrito Urbano.** Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 75,000 a 150,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un sub-centro urbano;
- d) **Centro Urbano.** Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

Los rangos de números de habitantes señalados para cada una de las Unidades Urbanas son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada una de las mismas.

- II. **Sistema Vial.** Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población y cuyas características se describen en el Título Quinto, "Normas de Vialidad" de este Reglamento.

**Artículo 13.** Para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben de contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicio;

- I. **Vecinal.** Su radio de influencia es la unidad vecinal, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro vecinal, será a través de vialidades subcolectoras locales o peatonales;
- II. **Barrial.** Su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vías colectoras y colectoras menores;
- III. **Distrital.** Su radio de influencia es el distrito urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vías principales o colectoras;
- IV. **Central.** Su radio de influencia es el centro de población, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman el centro urbano o corredores centrales, será a través de vías principales o colectoras; y

- V. Regional.** Su radio de influencia trasciende los límites de los centros de población, de los Municipios e incluso el del Estado, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios será a través de vías regionales y de acceso controlado, respectivamente.

**Artículo 14.** Para efecto de establecer una equivalencia entre la estructura territorial y la estructura urbana con los niveles de servicio del equipamiento y para programar su dosificación, se establece de manera indicativa la siguiente relación;

- I. Los centros de población con servicios de nivel SERUC, son equivalentes a las unidades vecinales;
- II. Los centros de población con servicios de nivel BASICO, son equivalentes a las unidades vecinales y barriales; y
- III. Los centros de población con servicios de nivel INTERMEDIO, son equivalentes a las unidades barriales y distritos urbanos.

**Artículo 15.** A conjunción del sistema vial con el sistema de unidades urbanas conforma la estructura urbana de un centro de población, permitiendo establecer zonas mixtas y los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento descritos en el artículo anterior, el establecimiento de los corredores urbanos, cuya jerarquía es la siguiente:

- I. Corredor Barrial, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras y colectoras menores;
- II. Corredor Distrital, es aquel que está ubicado sobre vías principales y sobre vías colectoras;
- III. Corredor Central, es aquel que está ubicado sobre vías de acceso controlado, principales y colectoras; y
- IV. Corredor Regional, es aquel que está ubicado sobre vías regionales de acceso controlado.

Los corredores urbanos, se establecerán en los centros de población de nivel medio y básico de acuerdo a la función que desempeñan las vialidades dentro del centro de población, aun cuando éstas no cumplan el derecho de vía que se establece en el Título Quinto de este *Reglamento* para las diferentes jerarquías viales.

**Artículo 16.** Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, las acciones urbanísticas de uso habitacional que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio y que excedan a 10 hectáreas, deberán contar con vialidad pública de tipo colectoras o colectoras menor, según sea el caso, además de observar las continuidades viales que se determinen o los diferentes planes y programas de desarrollo urbano. Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determinen en los planes de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que por las características naturales, y que el proyecto definitivo de urbanización respectivo demuestre la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las comentadas con anterioridad, éstas podrán tener un incremento del veinte por ciento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en los diferentes planes y programas de desarrollo urbano, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población;

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

### CAPÍTULO III.

## Clasificación de áreas

**Artículo 17.** La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los planes regionales de integración urbana, programa municipal de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano del centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano y los proyectos definitivos de urbanización respectivamente. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clave y sub-clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

**Artículo 18.** Para cumplir los objetivos del programa municipal de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de población, planes parciales de desarrollo urbano y los proyectos definitivos de urbanización, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

- I. **Áreas de provisiones:** son aquellas cuyas características potenciales a la urbanización las hacen susceptibles de aprovechamiento para la fundación de nuevos centros de población para el fortalecimiento de la estructura regional, sin detrimento del equilibrio ecológico y conforme se establezca en el programa estatal y municipal de desarrollo urbano y los planes regionales de integración urbana, siendo identificadas con la clave (PRV),
- II. **Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave (AU), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:
  - a) **Áreas incorporadas:** son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo siguiente:
    1. La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas, así como la administración de los servicios públicos correspondientes, serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.
    2. En toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al ayuntamiento, éstas deberán ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en el plan parcial o el proyecto definitivo de urbanización.
    3. Tratándose de zonas urbanizadas que sean sujetas a obras de renovación urbana, donde se requieran áreas para equipamiento mayores a las existentes, estarán sujetas a otorgar una nueva cesión de áreas para destinos, de acuerdo a las disposiciones del presente *Reglamento*.

4. Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se hayan:

- Ejecutado las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;
- Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos, y
- Realizado los pagos, procedimientos y tarifas que se determinen en las leyes hacendarías y de ingresos municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal.

Siendo identificadas únicamente con la clave (AU) de las áreas urbanizadas;

b) **Áreas de urbanización progresiva:** son las áreas urbanizadas mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social y que aún no han concluido con dicha acción urbanística o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia, donde para complementar sus obras de urbanización se podrán sujetar a lo estipulado para las acciones urbanísticas por objetivo social o colaboración. En ambos casos se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave (UP); y

c) **Áreas de renovación urbana:** son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, tendrá por efecto la afectación de la propiedad de las vialidades municipales y de las áreas de cesión correspondientes, generados por las propias obras de expansión o renovación urbana que se regulen en autorización de que se trate, quedando afectados los predios a los fines o aprovechamientos públicos previstos, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización, relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave (RN).

III. **Áreas de protección patrimonial:** son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Se identificarán con la clave (PP), el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas de protección, histórico patrimonial se subdividen en:

a) **Áreas de protección al patrimonio histórico;** aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia; monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y, por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas. Artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas de protección histórico- patrimonial más la sub-clave (PH);

b) **Áreas de protección del patrimonio cultural:** aquellas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo que son de interés para el acervo cultural del Municipio, cuyo objetivo es salvaguardar el patrimonio cultural del Municipio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar. Es decir, contienen elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Ayuntamiento y del Gobierno del Estado, con la protección de programas y reglamentos municipales y por las leyes estatales, en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de protección histórico patrimonial más la sub-clave (PC);

c) **Áreas de protección a la fisonomía urbana:** aquellas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, cuyo objetivo es salvaguardar el patrimonio cultural del Municipio, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar y procurar que el centro de población mantenga o desarrolle de manera integral la calidad de la imagen visual característica del lugar;. Es decir, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este *Reglamento*, los programas y los reglamentos municipales en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave (PF).

IV. **Área de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Se identificarán con la clave (RU) y el número que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

a) **Área de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas indicadas en el plan o programa donde se autorice la determinación de reservas, le corresponderá promover, regular, controlar y exigir el desarrollo de las obras de infraestructura básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CP);

b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (MP);

c) **Área de reserva urbana a largo plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana, potencialmente urbanizables pero que no cuentan con las obras de infraestructura básica no es posible realizarlas inmediatamente; sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se

considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (LP);

- d) **Área de reserva urbana Continua:** aquellas colindantes a las áreas urbanizadas que implican la continuidad de la estructura e infraestructura urbana existente, por lo que la realización de las acciones urbanísticas implica el aprovechamiento y liga de las obras de infraestructura básica, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (C);
- e) **Áreas de reserva urbana Condicionada:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica, de vialidades, infraestructura hidrosanitaria, equipamientos y servicios urbanos (aseo público, seguridad pública, transporte, mantenimiento urbano), de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán presentar a las autoridades, los estudios y proyectos que garanticen su realización y operación para su integración a la estructura urbana del centro de población y se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (D);  
y
- f) **Áreas de reserva urbana de control especial:** las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación. Se identifican con la clave (ESP);

Los planes y programas contemplados por el presente Reglamento, señalarán que en estas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional jardín, turístico campestre, institucional, para espacios verdes, abiertos y recreativos; turístico de densidad mínima y habitacional de densidad mínima siempre y cuando los estudios ambientales, de riesgo y urbanos lo permitan.

- g) **Áreas de gestión urbana integral:** Las que se identifiquen y determinen en los planes y programas de desarrollo urbano, por sus características naturales o histórico-patrimoniales, su problemática urbanística o por constituir espacios estratégicos para el desarrollo urbano de la población, por lo cual se hace necesaria su promoción coordinada y para tal efecto, se requiera de una gestión urbana integral. Estas áreas se desarrollarán mediante una asociación, organismo o entidad, en cuya constitución podrán participar personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; identifican con la clave (GI).

Los planes y programas contemplados por el presente *Reglamento*, señalarán que en estas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional jardín, institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas indicadas en los incisos d), e), f), y g), deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la fracción anterior, respecto a la infraestructura básica de abasto

y desecho. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano y/o del proyecto definitivo de urbanización de acuerdo a la norma de la zona donde se ubique sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

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

a) **Áreas de restricción de aeropuertos:** las determinaciones específicas sobre las restricciones a la utilización del suelo alrededor de los aeródromos las señalará la Secretaría de Comunicaciones y Transportes sobre la base de la Ley de Vías Generales de Comunicación, y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia; y en tratándose de instalaciones aéreas militares corresponderá a la Secretaría de la Defensa Nacional.

Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción; una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos. En ambas áreas está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios.

La restricción de altura de edificios se aplica en primer término a la zona de virajes, siendo ésta la superficie horizontal interna de un círculo cuyo diámetro varía según el tipo de pista y su centro corresponde al centro geométrico de la pista aérea. En esta área se prohíbe la edificación a determinada altura, según el tipo de pista.

En segundo término, la zona de aproximación genera también una restricción de alturas a través de un trapecio inclinado cuyo dimensionamiento varía según el tipo de pista.

La restricción por protección contra ruidos, corresponde a limitaciones en los usos del suelo por impacto auditivo en dos niveles de restricción:

1. El primer nivel, denominado zona III de ruidos, que es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR (curva de ruido)=115 (PNdB, decibeles) En algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso habitacional, permitiéndose exclusivamente comercios, industrias e instalaciones para almacenamiento, siempre y cuando las edificaciones sean protegidas debidamente contra el ruido, pudiendo ser alternativa el utilizarlas para parques o jardines; y
2. El segundo nivel, corresponde a la zona II de ruidos. Se encuentra fuera del lindero del aeropuerto y puede utilizarse para construir vivienda unifamiliar o plurifamiliar, siempre y cuando se cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido.

Estas áreas se identificarán con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (AV).

b) **Áreas de restricción de instalaciones portuarias:** las referidas a las zonas portuarias y bases navales militares, cuyas instalaciones y áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización, del suelo que señale al respecto la Secretaría de Marina, basándose en las leyes y reglamentos aplicables en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (PT);

c) **Áreas de restricción de instalaciones militares:** las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las

normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, basándose en las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (ML);

- d) **Áreas de restricción de instalaciones de readaptación social:** las referidas a centros de readaptación social ( CERESO, CEFERESO y CEINJURE) Tutelares, edificios penitenciarios y similares, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Gobernación de la Federación y la Secretaría General de Gobierno del Estado de Jalisco, basándose en las leyes en la materia, el Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social y los propios del Estado, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave (RS);
- e) **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo:** las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:
1. En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y
  2. En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

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

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

Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (EL);

- i) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (TL);
  - j) **Áreas de restricción para la vialidad:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (VL); y
  - k) **Áreas de restricción por nodo vial:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (NV).
- VI. Áreas de transición:** las que funcionan como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (AT) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas;
- VII. Áreas rústicas:** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico siendo identificadas con la clave (AR) y el número que las especifica. Estas áreas se subdividen en:
- a) **Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AGR), y el número que las especifica;
  - b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (PSC) y el número que las especifica;
  - c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (SIL) y el número que las especifica;

- d) **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (FOR) y el número que las especifica;
- e) **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (AE) y el número que las especifica; y
- f) **Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (TUR) y el número que las especifica.

**VIII. Áreas naturales protegidas:** las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente Se identifican con la clave (AN) y el número que las especifica. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Reservas de la biosfera;
- b) Parques nacionales;
- c) Monumentos naturales;
- d) Áreas de protección de recursos naturales;
- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;
- g) Parques y reservas Estatales; y
- Los parques estatales;
  - Formaciones naturales de interés estatal;
  - Áreas estatales de protección hidrológica.
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.
- Los parques ecológicos municipales;
  - Las zonas de preservación ecológica de los centros de población;
  - Formaciones naturales de interés municipal; y
  - Áreas municipales de protección hidrológica.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos a), b), c), d), e) y f) son de interés de la Federación y están bajo su jurisdicción; las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y,

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

Las áreas naturales protegidas pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento. Se identifican con la clave de las áreas naturales protegidas, a la que se añade la sub-clave (GTD).

**IX. Áreas de prevención ecológica:** las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá para que sean decretadas como áreas naturales protegidas. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial y Protección al Ambiente, según lo dispuesto en las mencionadas leyes. Se señalarán en los planos delimitándose el perímetro con una línea gruesa a base de rayas perpendiculares, siendo identificadas con la clave (AP) y el número que las especifica; Las áreas de prevención ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento, siendo identificadas con la clave de las áreas de prevención ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).

**X. Áreas de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes, así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa a base de punto y raya, siendo identificadas con la clave (AC), y el número que las especifica.

Las áreas de conservación ecológica pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este *Reglamento*, siendo identificadas con la clave de las áreas de conservación ecológica, a la que se añade la sub-clave (GTD).

**XI. Áreas de restricción para la protección a cauces y cuerpos de agua:** son las fincas de terreno inmediato entre los cauces, escurrimientos y cuerpos de agua, para su operación, explotación, conservación, vigilancia y protección, se estará a lo establecido en la *Ley de Aguas Nacionales*, para lo cual la autoridad municipal solicitará el dictamen respectivo, otorgado por la *Comisión Nacional del Agua*. Quien establecerá las restricciones para el control de los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos, según lo estipulado por la *Ley Federal de Aguas* y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente*. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia;

Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada color azul, siendo identificadas con la clave (CA). Estas áreas se subdividen en:

- a) **L: Lago o Laguna:** Depósito natural de agua, generalmente dulce es de propiedad federal, es alimentado por corriente superficial o aguas subterráneas o pluviales, independientemente que dé o no origen a otra corriente.
- b) **E: Escurrimiento:** es la precipitación de agua que se desliza de manera natural ya sea superficial, perenne, intermitente o efímera, y que regresa al mar o a los cuerpos de agua interiores que va desde su precipitación hasta su desembocadura:
  - i. **Corriente permanente:** la que tiene un escurrimiento superficial que no se interrumpe en ninguna época del año, desde donde principia hasta su desembocadura; y
  - ii. **Corriente intermitente:** la que solamente en alguna época del año tiene escurrimiento superficial.
- c) **C: Cauce:** Canal natural o artificial que tiene la capacidad necesaria para que las aguas de la creciente máxima ordinaria escurran sin derramarse. Cuando las corrientes estén sujetas a desbordamiento, se considera como cauce el canal natural, mientras no se construyan obras de encauzamiento; en los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, cuando el escurrimiento se concentre hacia una depresión topográfica y este forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno, la magnitud de dicha cárcava o cauce incipiente deberá ser de cuando menos de 2.0 metros de ancho por 0.75 metros de profundidad.

**XII. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:** las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea punteada, siendo identificadas con la clave (CA) Estas áreas se subdividen en:

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

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

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

**XIII. Áreas de protección a acuíferos:** las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se señalarán en los planos delimitándose su perímetro con una línea gruesa basándose en serpentinas, siendo identificadas con la clave (PA) y la subclave que las especifica. Estas áreas se subdividen en:

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

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

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

Las áreas de protección a acuíferos pueden ser generadoras de transferencia de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento, siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave (GTD).

- XIV. **Áreas de zona federal marítimo terrestre:** apegarse a lo indicado en los Artículos 3, 4, 5, y 6, del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terreno Ganados al Mar, publicado en el Diario Oficial de la Federación 21 de agosto del 1991. Siendo identificadas con la clave de las áreas de protección a acuíferos, a la que se añade la sub-clave (MT).
- XV. **Áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo:** las áreas de protección histórico patrimonial, áreas naturales protegidas, áreas de prevención ecológica, áreas de conservación ecológica y áreas de protección a acuíferos a las que se les estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo en los términos de este *Reglamento*; siendo identificadas con la clave y sub-clave que les corresponde a la que se añade la subclave (GTD).
- XVI. **Áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo:** las áreas urbanizadas y de reserva urbana a las que se les estableció la posibilidad de recibir la transferencia de derechos de desarrollo que tienen las áreas generadoras de dichos derechos en los términos este *Reglamento*; siendo identificadas con la clave correspondiente, a la que se añade la sub-clave (RTD).

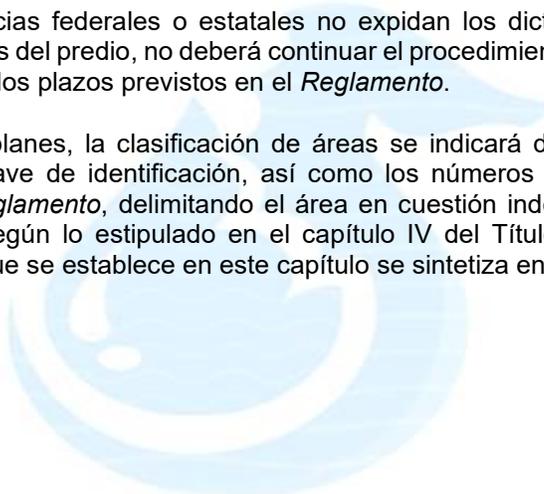
**Artículo 19.** La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de trazo, uso y destinos específicos, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia Municipal tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

**Artículo 20.** En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

**Artículo 21.** Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en el *Reglamento*.

En todos los tipos de planes, la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, clave y subclave de identificación, así como los números que las especifican, que se determinan en este *Reglamento*, delimitando el área en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale, según lo estipulado en el capítulo IV del Título I de este *Reglamento*. La clasificación de áreas que se establece en este capítulo se sintetiza en el cuadro 1, que forma parte de este *Reglamento*.



**SEAPAL**  
VALLARTA

**Cuadro 1  
CLASIFICACIÓN DE ÁREAS**

<b>Clave</b>		<b>Subclave</b>		
<b>PRV</b>	Área de provisiones			
<b>AU</b>	Áreas Urbanizadas	(AU) (UP) (RN)	Áreas incorporadas Áreas de urbanización progresiva Áreas de renovación urbana	RTD
<b>PP</b>	Áreas de Protección Patrimonial	(PH) (PC) (PF)	Áreas de protección al patrimonio histórico Áreas de protección al patrimonio cultural Áreas de protección a la fisonomía urbana	GTD GTD GTD
<b>RU</b>	Áreas de Reserva Urbana	(CP) (MP) (LP) (C) (D) (ESP) (GI)	Áreas de reserva urbana a corto plazo Áreas de reserva urbana a mediano plazo Áreas de reserva urbana a largo plazo Área de reserva urbana Continua Áreas de reserva urbana Condicionada Áreas de Reserva Urbana de Control Especial Áreas de gestión urbana integral	RTD
<b>RI</b>	Áreas de Restricción a infraestructuras o Instalaciones Especiales	(AV) (PT) (ML) (RS)  (RG) (AB)  (DR) (EL) (TL)  (VL) (NV)	Áreas de restricción de aeropuertos Áreas de restricción de instalaciones portuarias Áreas de restricción de instalaciones militares Áreas de restricción de instalaciones de readaptación Social Áreas de restricción de instalaciones de riesgo Áreas de restricción por paso de instalación de agua potable Áreas de restricción por paso de instalaciones de drenaje Áreas de restricción por paso de instalación de electricidad Áreas de restricción por paso de instalación de telecomunicación Áreas de restricción por paso de vialidades Áreas de restricción por nodo vial	
<b>AT</b>	Áreas de Transición			
<b>AR</b>	Áreas Rústicas	(AGR) (PSC) (SIL) (FOR) (AE) (TUR)	Áreas agropecuarias Áreas piscícolas Áreas silvestres Áreas forestales Área de actividades extractivas Turísticas	GTD
<b>AN</b>	Áreas Naturales Protegidas	<b>AN</b>	Reservas de la biosfera Parques nacionales Monumentos naturales Áreas de protección de recursos naturales Áreas de protección de flora y fauna Santuarios Parques y reservas Estatales Zona de preservación ecológica de los centros de población	GTD GTD GTD GTD GTD GTD GTD
<b>AP</b>	Áreas de Prevención Ecológica			GTD
<b>AC</b>	Áreas de Conservación Ecológica			GTD
<b>RCA</b>	Áreas de Restricción para la Protección a cauces y cuerpos de agua	(L) (E) (C)	Lago o Laguna Escurrimiento Cauce	
<b>CA</b>	Áreas de Protección a cauces y cuerpos de agua		Áreas de restricción para la protección a cuerpos de agua Áreas de restricción para la protección a cauces Áreas de restricción para la protección a escurrimientos	
<b>PA</b>	Áreas de Protección a acuíferos	(I) (II) (III)	Áreas directas de protección al acuífero Áreas inmediatas de protección al acuífero Área general de protección al acuífero	GTD GTD GTD
<b>MT</b>	Áreas de Zona Federal Marítimo Terrestre	(MT)		

**GTD:** Esta subclave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son generadoras de transferencia de derechos de desarrollo.

**RTD:** Esta subclave se añadirá a aquellas áreas que por sus características son receptoras de transferencia de derechos de desarrollo.

## **CAPÍTULO IV.**

### **Utilización del suelo y tipos básicos de zona**

**Artículo 22.** Para formular la zonificación urbana al Municipio corresponderá formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio. Para ese efecto se entenderá por zonificación:

- I. La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las áreas a que se refiere la fracción anterior;
- III. La reglamentación de los usos y destinos, y
- IV. Las determinaciones de las fracciones I y II que deben estar contenidas en los programas o planes municipales donde se ordenen y regulen los centros de población.

Se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del plan de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano contenidos en el municipio y el programa municipal de desarrollo urbano.

**Artículo 23.** La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

- I. **Zonificación primaria:** en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde al programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y
- II. **Zonificación secundaria:** en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento, y regulación acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación. Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los Proyectos Definitivos de Urbanización.

Los planes municipales y de centros de población contendrán las determinaciones de zonificación primaria y, en su caso de zonificación secundaria. Los planes parciales harán referencia a la zonificación primaria y contendrán necesariamente las determinaciones de la zonificación secundaria.

**Artículo 24.** Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas, clave AE;
- V. Agropecuario, clave AG;
- VI. Turístico ecológico, clave TE;

- VII. Turístico campestre, clave TC;
- VIII. Turístico, clave T;
- IX. Urbano, clave U;
- X. Comercio y Servicio regional, clave CS-R;
- XI. Servicios a la industria y al comercio, clave SI;
- XII. Industria, clave I;
- XIII. Equipamiento regional, clave EI-R;
- XIV. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R;
- XV. Instalaciones especiales e infraestructura, clave IE;

**Artículo 25.** Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas, clave AE;
- V. Agropecuario, clave AG;
- VI. Granjas y huertos, clave GH;
- VII. Turístico ecológico, clave TE;
- VIII. Turístico campestre, clave TC;
- IX. Turístico hotelero, clave TH;
- X. Habitacional jardín, clave HJ;
- XI. Habitacional densidad mínima, clave H1;
- XII. Habitacional densidad baja, clave H2;
- XIII. Habitacional densidad media, clave H3;
- XIV. Habitacional densidad alta, clave H4;
- XV. Mixto barrial, clave MB;
- XVI. Mixto distrital, clave MD;
- XVII. Mixto central, clave MC;
- XVIII. Mixto regional, clave MR;

- XIX.** Comercio y servicio vecinal, clave CS- V;
- XX.** Comercio y servicio barrial, clave CS-B;
- XXI.** Comercio y servicio distrital, clave CS-D;
- XXII.** Comercio y servicio central, clave CS-C;
- XXIII.** Comercio y servicio regional, clave CS-R;
- XXIV.** Servicios a la industria y el comercio, clave SI;
- XXV.** Manufacturas domiciliarias, clave MFD;
- XXVI.** Manufacturas menores, clave MFM;
- XXVII.** Industria ligera y de riesgo bajo, clave I1;
- XXVIII.** Industria mediana y de riesgo medio, clave I2;
- XXIX.** Industria pesada y de riesgo alto, clave I3;
- XXX.** Parque industrial jardín, clave IJ;
- XXXI.** Equipamiento vecinal, clave EI-V;
- XXXII.** Equipamiento barrial, clave EI-B;
- XXXIII.** Equipamiento distrital, clave EI-D;
- XXXIV.** Equipamiento central, clave EI-C;
- XXXV.** Equipamiento regional, clave EI-R;
- XXXVI.** Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;
- XXXVII.** Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;
- XXXVIII.** Espacios verdes y abiertos distritales, clave EV-D;
- XXXIX.** Espacios verdes y abiertos centrales, clave EV-C;
- XL.** Espacios verdes y abiertos regionales, clave EV-R;
- XLI.** Infraestructura urbana, clave IN-U;
- XLII.** Infraestructura regional, clave IN-R;
- XLIII.** Instalaciones especiales urbanas, clave IE-U;
- XLIV.** Instalaciones especiales regionales, clave IE-R.

**Artículo 26.** Las zonas secundarias, y sus claves que les identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o/y Proyecto Definitivo Urbanización, son:

- I. Piscícola, clave P;
- II. Actividades silvestres, clave AS;
- III. Forestal, clave F;
- IV. Actividades extractivas metálicas, clave AE-M;
- V. Actividades extractivas no metálicas, clave AE-N;
- VI. Agropecuario, clave AG;
- VII. Granjas y huertos, clave GH;
- VIII. Turístico ecológico, clave TE;
- IX. Turístico campestre, clave TC;
- X. Turístico hotelero, densidad mínima, clave TH-1;
- XI. Turístico hotelero, densidad baja, clave TH-2;
- XII. Turístico hotelero, densidad media, clave TH-3;
- XIII. Turístico hotelero, densidad alta, clave TH-4;
- XIV. Habitacional jardín, clave HJ;
- XV. Habitacional unifamiliar, densidad mínima, clave H1-U;
- XVI. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima, clave H1-H;
- XVII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima, clave H1-V;
- XVIII. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave H2-U;
- XIX. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja, clave H2-H;
- XX. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja, clave H2-V;
- XXI. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave H3-U;
- XXII. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media, clave H3-H;
- XXIII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media, clave H3-V;
- XXIV. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave H4-U;
- XXV. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta, clave H4-H;
- XXVI. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta, clave H4-V;
- XXVII. Comercio y servicio vecinal intensidad mínima, clave CS-V1;
- XXVIII. Comercio y servicio vecinal intensidad baja, clave CS-V2;

- XXIX.** Comercio servicio vecinal intensidad media, clave CS-V3;
- XXX.** Comercio y servicio vecinal intensidad alta, clave CS-V4;
- XXXI.** Comercio y servicio barrial intensidad mínima, clave CS-B1;
- XXXII.** Comercio y servicio barrial intensidad baja, clave CS-B2;
- XXXIII.** Comercio y servicio barrial intensidad media, clave CS-B3;
- XXXIV.** Comercio y servicio barrial intensidad alta, clave CS-B4;
- XXXV.** Comercio y servicio distrital intensidad mínima, clave CS-D1;
- XXXVI.** Comercio y servicio distrital intensidad baja, clave CS-D2;
- XXXVII.** Comercio y servicio distrital intensidad media, clave CS-D3;
- XXXVIII.** Comercio y servicio distrital intensidad alta, clave CS-D4;
- XXXIX.** Comercio y servicio distrital intensidad máxima, clave CS-D5;
- XL.** Comercio y servicio central intensidad mínima, clave CS-C1;
- XLI.** Comercio y servicio central intensidad baja, clave CS-C2;
- XLII.** Comercio y servicio central intensidad media, clave CS-C3;
- XLIII.** Comercio y servicio central intensidad alta, clave CS-C4;
- XLIV.** Comercio y servicio central intensidad máxima, clave CS-C5;
- XLV.** Comercio y servicio regional, clave CS-R;
- XLVI.** Servicios a la industria y al comercio, clave SI;
- XLVII.** Manufacturas domiciliarias, clave MFD;
- XLVIII.** Manufacturas menores, clave MFM;
- XLIX.** Industria ligera y de riesgo bajo, clave I1;
- L.** Industria mediana y de riesgo medio, clave I2;
- LI.** Parque industrial jardín, clave IJ;
- LII.** Equipamiento vecinal, clave EI-V;
- LIII.** Equipamiento barrial, clave EI-B;
- LIV.** Equipamiento distrital, clave EI-D;
- LV.** Equipamiento central, clave EI-C;
- LVI.** Equipamiento regional, clave EI-R;

- LVII.** Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;
- LVIII.** Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;
- LIX.** Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, clave EV-D;
- LX.** Espacios verdes abiertos y recreativos centrales, clave EV-C;
- LXI.** Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave EV-R;
- LXII.** Infraestructura urbana, clave IN-U;
- LXIII.** Infraestructura regional, clave IN-R;
- LXIV.** Instalaciones especiales urbanas, clave IE-U;
- LXV.** Instalaciones especiales regionales, clave IE-R.

Los tipos básicos de zonas, de acuerdo con el plan o programa al que pertenecen, se sintetizan en el Cuadro 2, que forma parte de este *Reglamento*.

Cuadro 2 TIPOS BÁSICOS DE ZONAS					
ZONIFICACION PRIMARIA			ZONIFICACION SECUNDARIA		
(Programa Municipal)		(Plan de Centro de Población)		(Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización)	
<b>ÁMBITO RURAL</b>					
<b>P</b>	Piscícola	<b>P</b>	Piscícola	<b>P</b>	Piscícola
<b>AS</b>	Actividades silvestres	<b>AS</b>	Actividades silvestres	<b>AS</b>	Actividades silvestres
<b>F</b>	Forestal	<b>F</b>	Forestal	<b>F</b>	Forestal
<b>AE</b>	Actividades extractivas	<b>AE</b>	Actividades extractivas	<b>AE-M</b>	Actividades extractivas metálicas
				<b>AE-N</b>	Actividades extractivas no metálicas
<b>AG</b>	Agropecuario	<b>AG</b>	Agropecuario	<b>AG</b>	Agropecuario
		<b>GH</b>	Granjas y huertos	<b>GH</b>	Granjas y huertos
<b>TE</b>	Turístico ecológico	<b>TE</b>	Turístico ecológico	<b>TE</b>	Turístico ecológico
<b>TC</b>	Turístico campestre	<b>TC</b>	Turístico campestre	<b>TC</b>	Turístico campestre
<b>U</b> ÁMBITO URBANO					
<b>T</b>	Turístico	<b>TH</b>	Turístico hotelero	<b>TH-1</b>	Turístico hotelero densidad mínima
				<b>TH-2</b>	Turístico hotelero densidad baja
				<b>TH-3</b>	Turístico hotelero densidad media
				<b>TH-4</b>	Turístico hotelero densidad alta
		<b>HJ</b>	Habitacional Jardín	<b>HJ</b>	Habitacional jardín
		<b>HC</b>	Habitacional Campestre	<b>HC</b>	Habitacional Campestre
		<b>H1</b>	Habitacional densidad mínima	<b>H1-U</b>	Unifamiliar
				<b>H1-H</b>	Plurifamiliar horizontal
				<b>H1-V</b>	Plurifamiliar vertical
		<b>H2</b>	Habitacional densidad baja	<b>H2-U</b>	Unifamiliar
				<b>H2-H</b>	Plurifamiliar horizontal
				<b>H2-V</b>	Plurifamiliar vertical
		<b>H3</b>	Habitacional densidad media	<b>H3-U</b>	Unifamiliar
				<b>H3-H</b>	Plurifamiliar horizontal
				<b>H3-V</b>	Plurifamiliar vertical
		<b>H4</b>	Habitacional densidad alta	<b>H4-U</b>	Unifamiliar
<b>H4-H</b>	Plurifamiliar horizontal				
<b>H4-V</b>	Plurifamiliar vertical				
<b>MB</b>	<b>*1,2,3,4</b>	Mixto barrial			

		<b>MD</b> *1,2,3,4,5	Mixto distrital		
		<b>MC</b> *1,2,3,4,5	Mixto central		
		<b>MR</b>	Mixto regional		
<b>CSR</b>	Comercio y Servicio regional	<b>CS-V *</b> 1,2,3,4	Comercio y servicio vecinal	<b>CS-V *</b> 1,2,3,4	Comercio y servicio vecinal
		<b>CS-B *</b> 1,2,3,4	Comercio y servicio barrial	<b>CS-B *</b> 1,2,3,4	Comercio y servicio barrial
		<b>CS-D *</b> 1,2,3,4,5	Comercio y servicio distrital	<b>CS-D *</b> 1,2,3,4,5	Comercio y servicio distrital
		<b>CS-C *</b> 1,2,3,4,5	Comercio y servicio central	<b>CS-C *</b> 1,2,3,4,5	Comercio y servicio central
		<b>CS-R</b>	Comercio y servicio regional	<b>CS-R</b>	Comercio y servicio regional
		<b>SR</b>	Servicios regionales	<b>SR</b>	Servicios regionales
<b>SI</b>	Servicios a la Industria y comercio	<b>SI</b>	Servicios a la industria y comercio	<b>SI</b>	Servicios a la industria y comercio
<b>I</b>	Industrial	<b>MFD</b>	Manufacturas domiciliarias	<b>MFD</b>	Manufacturas domiciliarias
		<b>MFM</b>	Manufacturas menores	<b>MFM</b>	Manufacturas menores
		<b>I1</b>	Industria ligera de riesgo bajo	<b>I1</b>	Industria ligera y de riesgo bajo
		<b>I2</b>	Industria mediana de riesgo medio	<b>I2</b>	Industria mediana y de riesgo medio
		<b>I3</b>	Industria pesada de riesgo alto	<b>I3</b>	Industria pesada y de riesgo alto
		<b>IJ</b>	Parque industrial jardín	<b>IJ</b>	Parque industrial jardín
<b>EI-R</b>	Equipamiento regional	<b>EI-V</b>	Equipamiento vecinal	<b>EI-V</b>	Equipamiento vecinal
		<b>EI-B</b>	Equipamiento barrial	<b>EI-B</b>	Equipamiento barrial
		<b>EI-D</b>	Equipamiento distrital	<b>EI-D</b>	Equipamiento distrital
		<b>EI-C</b>	Equipamiento central	<b>EI-C</b>	Equipamiento central
		<b>EI-R</b>	Equipamiento regional	<b>EI-R</b>	Equipamiento regional
<b>EV-R</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales	<b>EV-V</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales	<b>EV-V</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales
		<b>EV-B</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales	<b>EV-B</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales
		<b>EV-D</b>	Espacios verdes y abiertos distritales	<b>EV-D</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales
		<b>EV-C</b>	Espacios verdes y abiertos centrales	<b>EV-C</b>	Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales
		<b>EV-R</b>	Espacios verdes y abiertos regionales	<b>EV-R</b>	Espacios, abiertos y recreativos regionales
<b>IE</b>	Instalaciones especiales e infraestructura	<b>IN-U</b>	Infraestructura urbana	<b>IN-U</b>	Infraestructura urbana
		<b>IN-R</b>	Infraestructura regional	<b>IN-R</b>	Infraestructura regional
		<b>IE-U</b>	Instalaciones especiales urbanas	<b>IE-U</b>	Instalaciones especiales urbanas
		<b>IE-R</b>	Instalaciones especiales regionales	<b>IE-R</b>	Instalaciones especiales regionales

\* 1 intensidad mínima, \* 2 intensidad baja, \* 3 intensidad media, \* 4 intensidad alta, \* 5 intensidad máxima.

## CAPÍTULO V. Clasificación genérica de usos y destinos del suelo

**Artículo 27.** Para lograr los objetivos y el propósito de este *Reglamento*, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican y agrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos que generan sobre el medio ambiente.

**Artículo 28.** El género se define como el conjunto de usos y destinos en los que se realizan actividades similares o afines y se clasifican en:

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

- a) Piscícola;
  - b) Actividades Silvestres;
  - c) Forestal;
  - d) Actividades extractivas;
  - e) Agropecuario; y
  - f) Granjas y huertos.
- II. Alojamiento temporal:** comprende instalaciones, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente, se integra por los siguientes usos o destinos:
- a) Turístico ecológico;
  - b) Turístico campestre;
  - c) Turístico hotelero densidad mínima;
  - d) Turístico hotelero densidad baja;
  - e) Turístico hotelero densidad media; y
  - f) Turístico hotelero densidad alta.
- III. Habitacional:** comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra por los siguientes usos:
- a) Habitacional jardín;
  - b) Habitacional densidad mínima;
  - c) Habitacional densidad baja;
  - d) Habitacional densidad media; y
  - e) Habitacional densidad alta.
- IV. Comercial:** comprende las instalaciones dedicadas al intercambio de mercancías, por su nivel de servicio e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:
- a) Comercio vecinal;
  - b) Comercio barrial;
  - c) Comercio distrital;
  - d) Comercio central; y
  - e) Comercio regional.
- V. Servicios:** comprende las instalaciones dedicadas a la prestación de servicios, por su nivel e intensidad se clasifica en los siguientes usos o destinos:

- a) Servicios vecinales;
- b) Servicios barriales;
- c) Servicios distritales;
- d) Servicios centrales;
- e) Servicios regionales; y
- f) Servicios a la industria y al comercio.

**VI. Industrial:** conjunto de operaciones que concurren a la transformación de materias primas y producción de riqueza y bienes de consumo elaborados en forma mecanizada, masiva y artesanal; se integra por los siguientes usos:

- a) Manufacturas domiciliarias;
- b) Manufacturas menores;
- c) Industria ligera y de riesgo bajo;
- d) Industria mediana y de riesgo medio; y
- e) Parque industrial jardín.

**VII. Equipamiento:** los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en:

- a) Equipamiento vecinal;
- b) Equipamiento barrial;
- c) Equipamiento distrital;
- d) Equipamiento central; y
- e) Equipamiento regional.

**VIII. Recreación y descanso:** aun cuando forma parte del genero de equipamiento, por su naturaleza e importancia para los asentamientos humanos se clasifica por separado en:

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

**IX. Instalaciones especiales e infraestructura:** comprende los usos que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser de tipo industrial, que se demandan dentro y fuera de las áreas urbanas, así mismo comprende instalaciones que por

la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor además de las instalaciones requeridas para los centros generadores o controladores de infraestructura urbana. Se clasifican de la siguiente forma:

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

**Artículo 29.** Los usos genéricos, zonas primarias, zonas secundarias, giros o actividades, así como la clasificación de áreas de las que estas se derivan y su localización en la estructura territorial, se establecen en forma resumida en las tablas de usos genéricos de este capítulo.

Cuadro 3 CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS			
GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	
<b>1. RECURSOS NATURALES.</b>	1.1. Piscícola.	1.1.1. Acuicultura - Cultivo y comercialización de peces.	
	1.2. Actividades silvestres.	1.2.1. Actividades naturales en selva y campo.	
	1.3. Forestal.	1.3.1. Aserraderos.	1.3.1. Aserraderos.
		1.3.2. Cultivo y repoblación de bosques.	1.3.2. Cultivo y repoblación de bosques.
		1.3.3. Silvicultura.	1.3.3. Silvicultura.
		1.3.4. Viveros forestales.	1.3.4. Viveros forestales.
1.4. Actividades extractivas.	1.4.1. *Banco y trituración de piedra.	1.4.1. *Banco y trituración de piedra.	
	1.4.2. *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros)	1.4.2. *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros)	
	1.4.3. * Bancos de cantera.	1.4.3. * Bancos de cantera.	
	1.4.4. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.	1.4.4. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.	
	1.4.5. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)	1.4.5. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)	
1.5. Agropecuario	1.5.1. *Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino)	1.5.1. *Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino)	
	1.5.2. Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales)	1.5.2. Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales)	
	1.5.3. Vivienda aislada.	1.5.3. Vivienda aislada.	
1.6. Granjas y Huertos.	1.6.1. Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación.	1.6.1. Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación.	
	1.6.2. Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.	1.6.2. Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.	

<b>2. ALOJAMIENTO TEMPORAL.</b>	2.1. Turístico ecológico.	2.1.1. Albergues y posadas 2.1.2. Cabañas. 2.1.3. Campamentos 2.1.4. Casas de campo. 2.1.5. Villas hoteleras.
	2.2. Turístico campestre	2.2.1. Cabañas. 2.2.2. Casas de campo.
	2.3. Turístico hotelero densidad mínima.	2.3.1. Albergues o posadas. 2.3.2. Condohoteles. 2.3.3. Hoteles con todos los servicios. 2.3.4. *Motel de paso y similares. 2.3.5. Tráiler park. 2.3.6. Villas hoteleras.
	2.4. Turístico hotelero densidad baja.	2.4.1. Albergues o posadas. 2.4.2. Casas de huéspedes. 2.4.3. Condohoteles. 2.4.4. Hoteles con todos los servicios. 2.4.5. *Motel de paso y similares. 2.4.6. Tráiler park. 2.4.7. Villas hoteleras 2.4.8. Habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos turísticos.
	2.5. Turístico hotelero densidad media.	2.5.1. Albergues o posadas. 2.5.2. Casas de huéspedes. 2.5.3. Hoteles con todos los servicios. 2.5.4. Mesones. 2.5.5. Mutualidades y fraternidades.
	2.6. Turístico hotelero densidad alta.	2.6.1. Albergues o posadas. 2.6.2. Casas de asistencia. 2.6.3. Casas de huéspedes. 2.6.4. Hoteles con todos los servicios. 2.6.5. Mesones.
	<b>3. HABITACIONAL.</b>	3.1. Habitacional jardín.
3.2. Habitacional unifamiliar densidad mínima.		3.2.1. Habitación.
3.3. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima.		3.3.1. Habitación.
3.4. Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima.		3.4.1. Habitación.
3.5. Habitacional unifamiliar densidad baja.		3.5.1. Habitación.
3.6. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad baja.		3.6.1. Habitación
3.7. Habitacional plurifamiliar vertical densidad baja.		3.7.1. Habitación
3.8. Habitacional unifamiliar densidad media.		3.8.1. Habitación.

	3.9. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media.	3.9.1. Habitación.
	3.10. Habitacional plurifamiliar vertical densidad media.	3.10.1. Habitación.
	3.11. Habitacional unifamiliar densidad alta.	3.11.1. Habitación.
	3.12. Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta.	3.12.1. Habitación.
	3.13. Habitacional plurifamiliar vertical densidad alta.	3.13.1. Habitación.
<p><b>4. COMERCIO Y SERVICIO.</b></p> <p>Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.</p>	<p>4.1. Comercio Vecinal.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta</p>	<p>Venta de:</p> <p>4.1.1. Abarrotes, misceláneas y similares.</p> <p>4.1.2. Cenaduría y/o menudearía.</p> <p>4.1.3. Cocina económica.</p> <p>4.1.4. Cremerías.</p> <p>4.1.5. Expendios de libros revistas.</p> <p>4.1.6. Farmacias.</p> <p>4.1.7. Fruterías.</p> <p>4.1.8. Legumbres.</p> <p>4.1.9. Purificadora de agua (llenado de garrafones)</p> <p>4.1.10. Taquería.</p> <p>(máximo 50m<sup>2</sup> por local)</p>
	<p>4.2. Comercio barrial.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</u></b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>4.2.1. Aguas frescas, paletas,</p> <p>4.2.2. Artículos de limpieza.</p> <p>4.2.3. Artículos deportivos.</p> <p>4.2.4. Artículos domésticos de hojalata.</p> <p>4.2.5. Artículos fotográficos.</p> <p>4.2.6. Bazares y antigüedades.</p> <p>4.2.7. Bicicletas (venta)</p> <p>4.2.8. Blancos.</p> <p>4.2.9. Bonetería.</p> <p>4.2.10. Botanas y frituras.</p> <p>4.2.11. Calzado.</p> <p>4.2.12. Carnicería.</p> <p>4.2.13. Centro de copiado.</p> <p>4.2.14. Dulcería.</p> <p>4.2.15. Expendios de agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes y pan.</p> <p>4.2.16. Ferretería, tlapalería y material eléctrico.</p> <p>4.2.17. Florerías y artículos de jardinería.</p> <p>4.2.18. Hielo.</p> <p>4.2.19. Implementos y equipos para gas doméstico.</p> <p>4.2.20. Jugos naturales y licuados.</p>

		<p>4.2.21. Juguetería.  4.2.22. Lencería.  4.2.23. Licorería (venta en botella cerrada)  4.2.24. Línea blanca y aparatos eléctricos.  4.2.25. Lonchería.  4.2.26. Marcos.  4.2.27. Mariscos.  4.2.28. Máscaras.  4.2.29. Mercería.  4.2.30. Mueblería.  4.2.31. Neverías  4.2.32. Ópticas.  4.2.33. Panadería (venta)  4.2.34. Papelería, librería y artículos escolares  4.2.35. Perfumería.  4.2.36. Pescadería.  4.2.37. Pinturas.  4.2.38. Pollería.  4.2.39. Productos de plástico desechables.  4.2.40. Productos naturistas.  4.2.41. Recaudaría.  4.2.42. Refacciones y accesorios para autos.  4.2.43. Regalos.  4.2.44. Renta de videojuegos y videos.  4.2.45. Ropa.  4.2.46. Rosticería.  4.2.47. Semillas y cereales.  4.2.48. Tiendas de ropa.  4.2.49. Tortillería.  4.2.50. Vidrios y espejos.  4.2.51. Viveros.  4.2.52. Videojuegos.</p>
	<p>4.3. Comercio distrital.</p> <p>Intensidad:  Mínima.  Baja.  Media.  Alta.  Máxima.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</u></b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>4.3.1. Accesorios de seguridad Industrial y doméstica.  4.3.2. Accesorios y equipos de radio.  4.3.3. Acuarios.  4.3.4. Agencia de autos.  4.3.5. Alfombras.  4.3.6. Antigüedades.  4.3.7. Artesanías.  4.3.8. Artículos de dibujo.  4.3.9. Artículos de plástico y/o madera.  4.3.10. Artículos para decoración.  4.3.11. Artículos para manualidades.  4.3.12. Autoservicio y/o tienda de conveniencia.+  4.3.13. Azulejos y accesorios.  4.3.14. Básculas.  4.3.15. Boutique.</p>

		4.3.16. Cajas de cartón, materiales de empaque.
		4.3.17. Centro comercial.
		4.3.18. Cantinas y bares.
		4.3.19. Compra venta de aparatos para sordera.
		4.3.20. Compraventa de colorantes para curtiduría.
		4.3.21. Cristalería.
		4.3.22. Disqueras.
		4.3.23. Droguería, hierbería y homeopática.
		4.3.24. Equipos hidráulicos.
		4.3.25. Equipos y accesorios de computación.
		4.3.26. Equipo y accesorios para gimnasio.
		4.3.27. Ferretería de artículos especializados.
		4.3.28. Herrajes en general.
		4.3.29. Joyería y bisutería.
		4.3.30. Librería.
		4.3.31. Materiales para la construcción en local cerrado.
		4.3.32. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa)
		4.3.33. Minisúper.
		4.3.34. Motocicletas.
		4.3.35. Muebles.
		4.3.36. Pisos y cortinas.
		4.3.37. Productos para repostería.
		4.3.38. Relojería.
		4.3.39. Supermercados.
		4.3.40. Tabaquería.
		4.3.41. Telefonía e implementos celulares.
		4.3.42. Tianguis.
		4.3.43. Tiendas departamentales.
		4.3.44. Tinas de jacuzzi.
		4.3.45. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.
		4.3.46. Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.
		4.3.47. Video bares.

	<p>4.4. Comercio Central.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros del comercio vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:</u></b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>4.4.1. Abarrotes al Mayoreo. 4.4.2. Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos. 4.4.3. Equipos de sonido y video. 4.4.4. Galería de arte. 4.4.5. Refacciones (sin taller) 4.4.6. Rocolas. 4.4.7. Tienda de artículos especializados.</p>
	<p>4.5. Comercio regional.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes:</u></b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <p>4.5.1. Agencia de autocamiones. 4.5.2. Artículos pirotécnicos. 4.5.3. Huesario. 4.5.4. Maquinaria pesada.</p>
	<p>4.6. Servicio Vecinal.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta.</p>	<p>4.6.1. Bordados y costuras. 4.6.2. Cafetería (con lectura e Internet) 4.6.3. Calcomanías. 4.6.4. Calzado y artículos de piel. 4.6.5. Ciber. 4.6.6. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares) 4.6.7. Consultorios veterinarios y farmacias veterinarias 4.6.8. Dulces, caramelos y similares. 4.6.9. Oficinas de profesionales. 4.6.10. Pasteles y similares. 4.6.11. Piñatas. 4.6.12. Salsas. 4.6.13. Yogurt. (máximo 50 m<sup>2</sup> por local)</p>
	<p>4.7. Servicio barrial.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros de servicios vecinales más los siguientes:</u></b></p> <p>4.7.1. Asociaciones civiles. 4.7.2. Banco (sucursal) 4.7.3. Baños y sanitarios públicos. 4.7.4. Bases de madera para regalo. 4.7.5. Botanas y frituras (elaboración)</p>

	<p>4.7.6. Caja de ahorro.  4.7.7. Cajero Automático.  4.7.8. Carpintería.  4.7.9. Centro de beneficencia pública.  4.7.10. Cerámica.  4.7.11. Cerrajería.  4.7.12. Clínicas veterinarias  4.7.13. Consultorio médico y dental de 1er contacto.  4.7.14. Colocación de pisos.  4.7.15. Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos.  4.7.16. Elaboración de rótulos.  4.7.17. Encuadernación de libros.  4.7.18. Escudos y distintivos de metal y similares.  4.7.19. Estéticas para animales  4.7.20. Fontanería.  4.7.21. Foto estudio.  4.7.22. Imprenta, offset y/o litografías.  4.7.23. Instalación y reparación de mofles y radiadores.  4.7.24. Laboratorios médicos y dentales.  4.7.25. Lavandería.  4.7.26. Masajes.  4.7.27. Oficinas privadas.  4.7.28. Paletas y helados.  4.7.29. Pedicuristas.  4.7.30. Peluquerías y estéticas.  4.7.31. Pensiones de autos.  4.7.32. Pizzería  4.7.33. Pulido de pisos.  4.7.34. Regaderas y baños públicos.  4.7.35. Reparación de equipo de cómputo. Equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes.  4.7.36. Rótulos y similares.  4.7.37. Reparaciones domésticas y artículos del hogar.  4.7.38. Sabanas y colchas.  4.7.39. Salón de fiestas infantiles.  4.7.40. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.  4.7.41. Servicios de lubricación vehicular.  4.7.42. Sitio de taxis.  4.7.43. Spa veterinario  4.7.44. Taller mecánico.  4.7.45. Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas,</p>
--	---

		<p>aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático.</p> <p>4.7.46. Tapicería. 4.7.47. Tintorería.</p>
	<p>4.8. Servicio distrital.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media. Alta. Máxima.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros de servicios vecinales y barriales más los siguientes:</u></b></p> <p>4.8.1. Adiestramiento de mascotas. 4.8.2. Adiestramiento especializado de mascotas Agencia de autos con taller. 4.8.3. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. 4.8.4. Almacenes y bodegas 4.8.5. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares. 4.8.6. Armado y pegado de cajas de cartón. 4.8.7. Aseguradoras. 4.8.8. Autobaños y similares. 4.8.9. Bienes raíces. 4.8.10. Billares. 4.8.11. Bodega de productos que no impliquen alto riesgo. 4.8.12. Boliches. 4.8.13. Bolsa de trabajo. 4.8.14. Casas de bolsa, cambio, decoración y empeños 4.8.15. Centros bataneros. 4.8.16. Clínica y farmacia veterinaria. 4.8.17. Comercialización de animales 4.8.18. Constructoras sin almacén. 4.8.19. Contadores. 4.8.20. Contratistas. 4.8.21. Despacho de oficinas privadas. 4.8.22. Discotecas. 4.8.23. Diseño de anuncios a mano y por computadora. 4.8.24. Distribución de agua. 4.8.25. Elaboración de anuncios espectaculares. 4.8.26. Elaboración de marcos. 4.8.27. Estacionamientos públicos.</p>

		4.8.28. Estaciones de servicio de combustible.
		4.8.29. Estructuras para equipos de telecomunicaciones.
		4.8.30. Finanzas y administración.
		4.8.31. Fumigaciones.
		4.8.32. Funeraria.
		4.8.33. Grabaciones de audio y vídeo.
		4.8.34. Gimnasio.
		4.8.35. Hospitales veterinarios
		4.8.36. Investigaciones privadas, jarcería.
		4.8.37. Informática
		4.8.38. Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico.
		4.8.39. Laminado vehicular.
		4.8.40. Limpieza de alfombras, muebles y cortinas.
		4.8.41. Mensajería y paquetería.
		4.8.42. Moldes para inyección de plástico.
		4.8.43. Mudanzas.
		4.8.44. Multimedia.
		4.8.45. Notaría.
		4.8.46. Obradores.
		4.8.47. Oficinas corporativas privadas.
		4.8.48. Peletería.
		4.8.49. Pensión para animales
		4.8.50. Pista de patinaje.
		4.8.51. Productores de pie de cría, mascotas y otros análogos
		4.8.52. Protección y seguridad policiaca, personal y negocios.
		4.8.53. Renta de maquinaria y equipo para la construcción.
		4.8.54. Renta de vehículos.
		4.8.55. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales.
		4.8.56. Restaurantes, bares y similares.
		4.8.57. Salas de baile y similares.
		4.8.58. Salón de eventos y similares.
		4.8.59. Servicio de grúas.
		4.8.60. Spa
		4.8.61. Talabartería.
		4.8.62. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.

		<p>4.8.63. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</p> <p>4.8.64. Talleres de impresión.</p> <p>4.8.65. Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos.</p> <p>4.8.66. Tatuajes y perforación.</p> <p>4.8.67. Telemática.</p> <p>4.8.68. Veterinaria.</p>
	<p>4.9. Servicio central.</p> <p>Intensidad: Mínima. Baja. Media Alta. Máxima.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros de servicios vecinales y se incluyen los giros de servicios barriales y distritales más los siguientes:</u></b></p> <p>4.9.1. Centrales televisoras.</p> <p>4.9.2. Centros de acopio de productos de desecho doméstico (carbón, papel, vidrio, bote y perfil de aluminio, tubo de cobre, muebles, colchones, y enseres domésticos de lámina y metal)</p> <p>4.9.3. Centros financieros.</p> <p>4.9.4. Centros nocturnos.</p> <p>4.9.5. Cines.</p> <p>4.9.6. Circos.</p> <p>4.9.7. Espectáculos para adultos.</p> <p>4.9.8. Radiodifusoras.</p> <p>4.9.9. Renta de Rocolas y sinfonolas</p>
	<p>4.10. Servicio Regional.</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros de servicios vecinal y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</u></b></p> <p>4.10.1. Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes.</p> <p>4.10.2. Almacenamiento y distribución de gas L.P.</p> <p>4.10.3. Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.</p> <p>4.10.4. Almacenamiento y venta de forraje.</p> <p>4.10.5. Centrales de autobuses foráneos.</p> <p>4.10.6. Centros de acopio</p> <p>4.10.7. Depósito de chatarra.</p> <p>4.10.8. Depósito de vehículos.</p> <p>4.10.9. Patios de almacenamiento.</p>

		<p>4.10.10. Pulido de metales en seco.</p> <p>4.10.11. Rastros y frigoríficos.</p> <p>4.10.12. Reparación de aparatos frigoríficos.</p> <p>4.10.13. Reparación de autobuses, tráiler y similares.</p> <p>4.10.14. Reparación de maquinaria pesada.</p> <p>4.10.15. Reparación y distribución de maquinaria para construcción.</p> <p>4.10.16. Terminales de autobuses de transporte urbano.</p>
	<p>4.11. Servicios a la Industria y al Comercio</p>	<p>4.11.1. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.</p> <p>4.11.2. Almacenamiento y distribución de combustibles derivados de petróleo.</p> <p>4.11.3. Almacenes de madera.</p> <p>4.11.4. Bodega de granos y silos.</p> <p>4.11.5. Distribuidor de insumos agropecuarios.</p>
<p>5. INDUSTRIAL</p>	<p>5.1. Manufacturas domiciliarias.</p>	<p><b><u>Elaboración casera de:</u></b></p> <p>5.1.1. Bordados y costuras.</p> <p>5.1.2. Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanistería y orfebrerías o similares.</p> <p>5.1.3. Cerámica.</p> <p>5.1.4. Piñatas.</p> <p>5.1.5. Sastrería.</p> <p>5.1.6. Yogurt</p>
	<p>5.2. Manufacturas menores.</p>	<p><b><u>Elaboración artesanal de:</u></b></p> <p>5.2.1. Artesanías.</p> <p>5.2.2. Bases de madera para regalo.</p> <p>5.2.3. Bordados y costuras.</p> <p>5.2.4. Botanas y frituras.</p> <p>5.2.5. Calcomanías.</p> <p>5.2.6. Calzado y artículos de piel.</p> <p>5.2.7. Cerámica.</p> <p>5.2.8. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)</p> <p>5.2.9. Dulces, caramelos y similares.</p> <p>5.2.10. Encuadernación de libros.</p> <p>5.2.11. Escudos y distintivos de metal y similares.</p>

		<p>5.2.12. Molduras de madera para marcos de cuadro.</p> <p>5.2.13. Paletas, helados, aguas frescas.</p> <p>5.2.14. Pasteles y similares.</p> <p>5.2.15. Piñatas.</p> <p>5.2.16. Procesamiento de alimentos.</p> <p>5.2.17. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares.</p> <p>5.2.18. Sabanas, colchas, colchonetas, edredones, fundas y similares.</p> <p>5.2.19. Salsas.</p> <p>5.2.20. Sastrería y taller de ropa.</p> <p>5.2.21. Serigrafía e impresiones.</p> <p>5.2.22. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equipo especializado)</p> <p>5.2.23. Tapicería.</p> <p>5.2.24. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca.</p> <p>5.2.25. Yogurt.</p>
	<p>5.3. Industria ligera y de riesgo bajo, y/o parque industrial jardín.</p>	<p>5.3.1. Adhesivos (excepto la manufactura u obtención de los componentes básicos)</p> <p>5.3.2. Aislantes y empaques de poliestireno.</p> <p>5.3.3. Alfombras y tapetes.</p> <p>5.3.4. Almohadas, colchones, colchas, edredones.</p> <p>5.3.5. Aparatos eléctricos.</p> <p>5.3.6. Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes, circuitos eléctricos, paraguas, motocicletas, refrigeradores, lavadoras, secadoras.</p> <p>5.3.7. Artículos deportivos</p> <p>5.3.8. Artículos moldeados de poliuretano.</p> <p>5.3.9. Bicicletas, carriolas y similares.</p> <p>5.3.10. Bolsa y envases de plástico extruido.</p> <p>5.3.11. Calcetería y ropa interior.</p> <p>5.3.12. Cintas para calzado y similares.</p> <p>5.3.13. Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos).</p> <p>5.3.14. Corcho.</p>

		<p>5.3.15. Cosméticos.</p> <p>5.3.16. Costales de plástico.</p> <p>5.3.17. Dulces y chocolates</p> <p>5.3.18. Elaboración de suajes.</p> <p>5.3.19. Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.</p> <p>5.3.20. Ensamblaje de productos de acero.</p> <p>5.3.21. Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de los componentes básicos).</p> <p>5.3.22. Escobas, cepillos y trapeadores.</p> <p>5.3.23. Estopa.</p> <p>5.3.24. Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.</p> <p>5.3.25. Herramientas y accesorios.</p> <p>5.3.26. Herrería para ventanas y similares.</p> <p>5.3.27. Hielo seco (Dióxido de carbono).</p> <p>5.3.28. Hielo.</p> <p>5.3.29. Hule (inyección de plástico).</p> <p>5.3.30. Industrialización de ropa.</p> <p>5.3.31. Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.</p> <p>5.3.32. Instrumental óptico.</p> <p>5.3.33. Instrumentos de precisión y relojes.</p> <p>5.3.34. Instrumentos musicales.</p> <p>5.3.35. Laboratorios experimentales.</p> <p>5.3.36. Maletas y equipos para viaje.</p> <p>5.3.37. Máquinas de escribir y calculadoras.</p> <p>5.3.38. Muebles y puertas de madera.</p> <p>5.3.39. Panificadoras.</p> <p>5.3.40. Perfiles de plástico extruido.</p> <p>5.3.41. Perfumes.</p> <p>5.3.42. Periódicos y revistas (rotativas).</p> <p>5.3.43. Persianas y toldos (fabricación).</p> <p>5.3.44. Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.</p> <p>5.3.45. Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos).</p> <p>5.3.46. Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin</p>
--	--	---

		<p>utilizar equipo especializado.</p> <p>5.3.47. Plástico, molienda de.</p> <p>5.3.48. Productos alimenticios.</p> <p>5.3.49. Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas y similares).</p> <p>5.3.50. Productos de cera y parafina.</p> <p>5.3.51. Productos de madera.</p> <p>5.3.52. Productos de nylon y licra.</p> <p>5.3.53. Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias).</p> <p>5.3.54. Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.</p> <p>5.3.55. Productos naturistas (elaboración y empaque).</p> <p>5.3.56. Procesadora de café</p> <p>5.3.57. Purificadoras.</p> <p>5.3.58. Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares.</p> <p>5.3.59. Telas y productos textiles.</p> <p>5.3.60. Vidrio soplado artesanal.</p> <p>5.3.61. Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos).</p> <p>5.3.62. Zapatos.</p>
	<p>5.4. Industria mediana y de riesgo medio y/o parque industrial jardín.</p>	<p>5.4.1. Cantera, labrado artesanal.</p> <p>5.4.2. Elaboración de productos artesanales.</p> <p>5.4.3. Estudios cinematográficos.</p> <p>5.4.4. Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado.</p> <p>5.4.5. Molinos de trigo, harina y similares.</p> <p>5.4.6. Pasteurizadora de productos lácteos.</p> <p>5.4.7. Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares.</p> <p>5.4.8. Vidrio soplado, alta producción artesanal.</p> <p><b>* Los giros industriales artesanales, con utilidad turística serán compatibles en todos los niveles.</b></p>

<p><b>6. EQUIPAMIENTO</b></p>	<p>6.1. Equipamiento Vecinal.</p>	<p><b><u>Educación:</u></b>          6.1.1. Jardín de niños.          6.1.2. Primaria.</p>
	<p>6.2. Equipamiento Barrial.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación:</u></b>          6.2.1. Bachillerato virtual.          6.2.2. Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial.          6.2.3. Secundarias generales y técnicas.          6.2.4. Secundaria virtual.</p> <p><b><u>Cultura:</u></b>          6.2.5. Biblioteca.</p> <p><b><u>Culto:</u></b>          6.2.6. Iglesia.</p> <p><b><u>Salud:</u></b>          6.2.7. Consultorio médico y dental de 1er contacto.          6.2.8. Unidad médica de 1er. contacto.</p> <p><b><u>Servicios Institucionales:</u></b>          6.2.9. Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social)          6.2.10. Guarderías infantiles.          6.2.11. Mercados.          6.2.12. Sanitarios.</p>
	<p>6.3. Equipamiento distrital.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación:</u></b>          6.3.1. Escuela de bachillerato general y técnico (preparatoria)          6.3.2. Escuela de idiomas.</p> <p><b><u>Cultura:</u></b>          6.3.3. Academias de baile.          6.3.4. Archivos.          6.3.5. Cineteca.          6.3.6. Fonoteca.          6.3.7. Fototeca.          6.3.8. Hemeroteca.          6.3.9. Mediateca.          6.3.10. Teatro.</p> <p><b><u>Culto:</u></b>          6.3.11. Convento.</p> <p><b><u>Salud:</u></b>          6.3.12. Clínica          6.3.13. Consultorio médico y/o dental.          6.3.14. Sanatorio.</p>

		<p>6.3.15. Unidad de urgencias.</p> <p><b><u>Servicios Institucionales:</u></b></p> <p>6.3.16. Academias en general atípicas, capacitación laboral.</p> <p>6.3.17. Administración pública.</p> <p>6.3.18. Casa cuna.</p> <p>6.3.19. Correos y telégrafos.</p> <p>6.3.20. Estación de bomberos, autobuses urbanos.</p> <p>6.3.21. Hogar de ancianos.</p> <p>6.3.22. Terminales de transporte urbano.</p> <p>6.3.23. Velatorios y funerales.</p>
	6.4. Equipamiento central.	<p><b><u>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Educación:</u></b></p> <p>6.4.1. Instituto de educación superior.</p> <p>6.4.2. Universidad.</p> <p><b><u>Cultura:</u></b></p> <p>6.4.3. Auditorio.</p> <p>6.4.4. Casa de la cultura.</p> <p>6.4.5. Museo.</p> <p>6.4.6. Sala de conciertos.</p> <p><b><u>Salud:</u></b></p> <p>6.4.7. Clínica hospital.</p> <p>6.4.8. Hospital de especialidades.</p> <p>6.4.9. Hospital general.</p>
	6.5. Equipamiento regional.	<p><b><u>Servicios Institucionales:</u></b></p> <p>6.5.1. Administración de correos.</p> <p>6.5.2. Agencias y delegaciones municipales.</p> <p>6.5.3. Centro antirrábico.</p> <p>6.5.4. Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia.</p> <p>6.5.5. Centro de integración juvenil.</p> <p>6.5.6. Encierro y mantenimiento de autobuses urbanos.</p> <p>6.5.7. Juzgados y cortes.</p> <p>6.5.8. Orfanatos.</p> <p>6.5.9. Representaciones oficiales.</p> <p>6.5.10. Salas de reunión.</p>
7. RECREACIÓN Y DESCANSO.	7.1. Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales.	<p><b><u>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial y se incluyen los giros de equipamiento</u></b></p>

		<p><b><u>distrital y central más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Cultura:</u></b>  7.1.1. Acuario.  7.1.2. Centro cultural.  7.1.3. Museo de sitio.  7.1.4. Museo regional.  7.1.5. Planetario.</p> <p><b><u>Salud:</u></b>  7.1.6. Hospital regional.</p> <p><b><u>Equipamientos especiales:</u></b>  7.1.7. Aeropuertos civiles y militares.  7.1.8. Centro de rehabilitación.  7.1.9. Instalaciones portuarias.  7.1.10. Laboratorio de investigación científica.  7.1.11. Mercado de abastos (mayoreo)  7.1.12. Observatorios y estaciones meteorológicas.  7.1.13. Terminal de autobuses de carga.  7.1.14. Terminal de autobuses foráneos.</p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b>  7.1.15. Jardín vecinal.  7.1.16. Plazoletas y rinconadas.</p> <p><b><u>Espacios recreativos</u></b>  7.1.17. Juegos infantiles.</p>
	<p>7.2. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos:</u></b>  7.2.1. Jardines y/o plazas.  7.2.2. Parques de barrio.  7.2.3. Plaza cívica.</p> <p><b><u>Espacios recreativos:</u></b>  7.2.4. Alberca pública.  7.2.5. Canchas de fútbol 7  7.2.6. Canchas de fútbol rápido.  7.2.7. Canchas deportivas.  7.2.1. Escuela de artes marciales.  7.2.2. Escuela de natación.  7.2.3. Gimnasio.  7.2.4. Pista de hielo.  7.2.5. Squash.</p>
	<p>7.3. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales.</p>	<p><b><u>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</u></b></p> <p><b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b>  7.3.1. Parque urbano distrital.  7.3.2. Unidad deportiva.</p> <p><b><u>Espacios recreativos:</u></b></p>

	<p>7.4. Espacios abiertos y centrales. verdes, recreativos</p>	<p>7.3.3. Arenas. 7.3.4. Centro deportivo. <b><u>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los giros barriales y distritales más los siguientes:</u></b>  <b><u>Espacios verdes y abiertos</u></b> 7.4.1. Club hípico. 7.4.2. Jardines y/o plazas. 7.4.3. Lagos artificiales. 7.4.4. Parque urbano general. 7.4.5. Zoológico.  <b><u>Espacios recreativos:</u></b> 7.4.6. Balnearios 7.4.7. Campos de golf. 7.4.8. Estadios. 7.4.9. Plazas de toros y lienzos charros. 7.4.10. Velódromo.</p>
	<p>7.5. Espacios abiertos y regionales. verdes, recreativos</p>	<p><b><u>Se excluyen los giros vecinales y barriales y se incluyen los giros distritales y centrales más los siguientes:</u></b>  <b><u>Espacios verdes y abiertos:</u></b> 7.5.1. * Cotos de caza y pesca. 7.5.2. Jardines y/o plazas. 7.5.3. Lagos artificiales. 7.5.4. Parque urbano general. 7.5.5. Parques nacionales. 7.5.6. Santuarios naturales. 7.5.7. Vuelos en paracaídas.  <b><u>Espacios recreativos:</u></b> 7.5.8. Autódromo. 7.5.9. Centros de feria y exposiciones. 7.5.10. Galgódromo. 7.5.11. Hipódromo 7.5.12. Pista de motocross.</p>
<p><b>8. INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA</b></p>	<p>8.1. Infraestructura urbana.</p>	<p>8.1.1. Acueductos. 8.1.2. Estructuras para equipos de telecomunicaciones. 8.1.3. Colectores. 8.1.4. Instalaciones portuarias. 8.1.5. Plantas de tratamiento, potabilizadoras, Repetidoras. 8.1.6. Subestación eléctrica. 8.1.7. Tanques de almacenamiento de agua. 8.1.8. Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable.</p>

		8.1.10. Viales primarios. 8.1.11. Vías de ferrocarril con fines turísticos
	8.2. Infraestructura Regional.	<b><u>Se incluye la infraestructura urbana:</u></b>  8.2.1. Bordos y canales. 8.2.2. Cableado estructurados. 8.2.3. Carreteras estatales y federales. 8.2.4. Ductos. 8.2.5. Estaciones de bombeo. 8.2.6. Instalaciones de riego. 8.2.7. Instalaciones generadoras de energía. 8.2.8. Líneas de alta tensión. 8.2.9. Poliductos. 8.2.10. Presas. 8.2.11. Viales regionales.
	8.3. Instalaciones especiales urbanas	8.3.1. Crematorios. 8.3.2. Panteones y cementerios.
	8.4. Instalaciones Especiales regionales.	<b><u>Se incluyen las instalaciones especiales urbanas:</u></b>  8.4.1. Areas de transferencia de desechos. 8.4.2. Ce. Re. So. y Ce. Fe. Re. So. 8.4.3. Fábrica y depósito de explosivos (cumpliendo con las disposiciones de seguridad de la materia) 8.4.4. Gaseras. 8.4.5. Gasoductos. 8.4.6. Granjas de recuperación. 8.4.7. Incinerador de basura, desechos biológico, infecciosos. 8.4.8. Instalaciones militares y cuarteles. 8.4.9. Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos. 8.4.10. Relleno sanitario. 8.4.11. Tiraderos de basura

\* Fuera del límite del centro de población.

**\*\* Todos los giros comerciales y de servicios indicados en el acuerdo del Programa de Sistema de Apertura Rápida Empresarial (SARE), requerirán el Dictamen de Trazos Usos y Destinos Específicos, que indique la compatibilidad del giro con la zona donde se encuentre.**

**+ Las Tiendas de autoservicio y/o de conveniencia deberán cumplir con servicio de baños para uso del público.**

**++** Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999

## **CAPÍTULO VI.**

### **Consideraciones generales para la reglamentación de zonas**

**Artículo 30.** Las zonas que se reglamentan en este capítulo y en los capítulos del VII al XVI de este Título, se observarán las siguientes consideraciones generales para su aplicación, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

**Artículo 31.** En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

- I. Uso o destino predominante:** el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;
- II. Uso o destino compatible:** el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada.

Los usos compatibles no deberán ser mayores al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de desarrollo urbano y/o proyecto definitivo.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona (cuadro 3);

- III. Uso o destino condicionado:** el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente por los planes parciales de desarrollo urbano, por la Dependencia Municipal, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

**Artículo 32.** Los de usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

**Artículo 33.** Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

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

**Artículo 34.** Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

- I. Mantener los tipos de zonas determinados.
- II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, debiendo sujetarse a lo siguiente:
  - a) Respetar la estructura vial determinada en el plan de desarrollo urbano de centro de población correspondiente.
  - b) Los accesos y salidas vehiculares gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinar para el frente del predio hacia esta vialidad.
  - c) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados

**Artículo 35.** En las áreas urbanizadas y de renovación urbana, para la aplicación de las normas de control de la edificación se observarán las siguientes consideraciones:

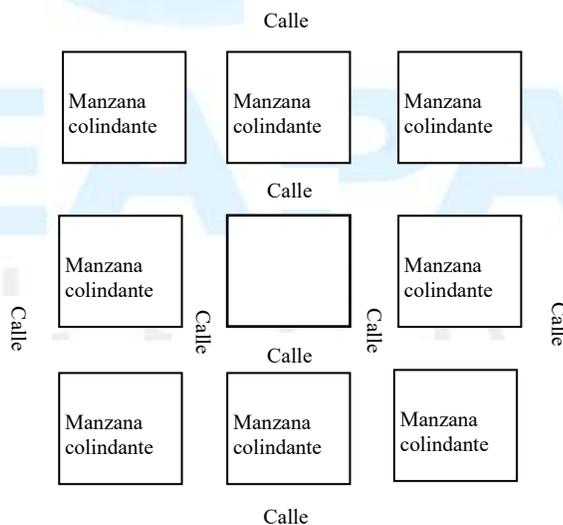
- I. Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para la zona en los planes parciales de desarrollo urbano, serán tomando en cuenta las características actuales de su área de aplicación, y en caso de no existir estos, la autoridad municipal dictaminará a partir del análisis

del total de los predios del área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio, donde las normas de control de edificación solicitadas tenga cuando menos un 50%, previa elaboración del análisis justificativo que se menciona en la fracción VII, de este artículo;

II. A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto inmediato, entendiendo como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio.

III. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el plan parcial correspondiente y en caso de no existir este, se determinará en base al contexto inmediato, entendiendo como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio.

IV. Las restricciones de áreas de protección patrimonial en zonas de valor histórico deberán ser establecidas en base al contexto urbano existente; entendiendo como contexto inmediato al área comprendida dentro de las manzanas colindantes que circunden la ubicación del predio.



V. Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones que se señalen para la zona quedarán sin efecto para la nueva edificación;

VI. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción

posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo; y

**VII.** Requisitos para el análisis justificativo indicado en la fracción I, deberá contener al menos los siguientes documentos:

- a) Productos cartográficos oficiales impresos manzaneros acotados que contengan lotificaciones y construcciones existentes;
- b) Fichas con Fotografía predio por predio;
- c) Análisis comparativo; y
- d) El sello del Colegio de Arquitectos o Ingenieros Civiles legalmente constituido en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

**VIII.** El alcance del estudio, deberá analizar, justificar y demostrar, las modificaciones a la o las normas que se pretenden cambiar

**Artículo 36.** En las áreas de reserva urbana la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen para cada una de las zonas, será de manera estricta conforme las siguientes condiciones.

- I. Las densidades máximas de vivienda señaladas para las zonas habitacionales son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este *Reglamento*, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;
- II. Para determinar el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;
- III. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- IV. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- V. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;
- VI. En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los siguientes lineamientos:
  - a) A una distancia del límite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permitirá hasta tres metros incluyendo las bardas perimetrales: Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta. Las dimensiones de los patios interiores o áreas jardinadas, cualquiera que sea su posición, se regirán por lo especificado en el Título Segundo de este *Reglamento*.
  - b) La altura de las edificaciones hacia la colindancia posterior a partir de la azotea de la planta baja, deberá retirarse a una distancia de tres metros, contados del límite de la colindancia

posterior, a partir de la azotea del segundo nivel se incrementará un metro más de distancia tomando como referencia la distancia establecida para el primer nivel o planta, baja, guardando esta proporción y referencia por cada piso que se agregue;

- c) Cuando se construyan edificaciones de conjuntos, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;
- d) Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y
- e) Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto para la nueva edificación.

**Artículo 37.** Para efecto de normar las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en las diferentes zonas que se establecen en los capítulos del VII al XVI del presente Título de este *Reglamento*, además de los conceptos establecidos en el artículo 3, se entiende por:

- I. **Altura máxima:** Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;
- II. **Cajón de estacionamiento en vía pública:** Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos que se encuentre en la vía pública, dentro del carril de estacionamiento;
- III. **Cajón de estacionamiento en propiedad privada:** Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos dentro de los predios o edificaciones;
- IV. **Frente mínimo de lote:** la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa;
- V. **Superficie máxima del lote:** la superficie máxima en metros cuadrados de un lote que se deberá de respetar para determinada zona; y
- VI. **Superficie mínima del lote:** la superficie mínima en metros cuadrados de un lote que se deberá respetar en determinada zona.

## **CAPÍTULO VII**

### **Reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales**

**Artículo 38.** Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en la fracción VII del artículo 18 de este *Reglamento* y, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

**Artículo 39.** Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas, competentes en la materia, además de las establecidas en este *Reglamento*.

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

- a) **Forestal:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;
- b) **Piscícola:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas;
- c) **Silvestres:** las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural;
- d) **Actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo, para la transformación de los mismos en insumos, por su origen se dividen en metálicas y no metálicas;
- e) **Agropecuario:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; y
- f) **Granjas y huertos:** son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

**Artículo 40.** En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 4 <b>APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES</b>			
CLAVE	ZONA (Uso Predominante)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
P	PISCÍCOLA	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Acuicultura.- Cultivo y comercialización de peces.</li> </ul>	• PISCÍCOLA
S	ACTIVIDADES SILVESTRES	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actividades naturales en selva y campo</li> </ul>	• ACTIVIDADES SILVESTRES
F	FORESTAL	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aserraderos.</li> <li>▪ Cultivo y repoblación de bosques.</li> <li>▪ Silvicultura.</li> <li>▪ Viveros forestales.</li> </ul>	• FORESTAL
AE-N	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METÁLICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *Banco y trituración de piedra.</li> <li>▪ *Bancos de arena (jal, barro, balastre, caolín, y otros)</li> <li>▪ * Bancos de cantera.</li> <li>▪ *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo y similares.</li> </ul>	• ACTIVIDADES EXTRACTIVAS NO METÁLICAS
AE-M	ACTIVIDADES EXTRACTIVAS METÁLICAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro, hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)</li> </ul>	• ACTIVIDADES EXTRACTIVAS METÁLICAS
AG	AGROPECUARIO	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ *Establos y zahúrdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino y ovino)</li> <li>▪ Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales)</li> <li>▪ Vivienda aislada.</li> </ul>	• AGROPECUARIO ○ FORESTAL ○ GRANJAS Y HUERTOS.
GH	GRANJAS Y HUERTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación.</li> <li>▪ Huertos (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.</li> </ul>	• GRANJAS Y HUERTOS. ○ AGROPECUARIO.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b> • PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      ▪ CONDICIONADO.			

**Artículo 41.** Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

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

**Artículo 42.** Para obtener la aprobación de la ubicación de alguna de las instalaciones señaladas en el artículo anterior se deberá apoyar su factibilidad en el análisis de aptitud territorial previsto en los Planes Regionales de Integración Urbana, Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso, en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y Local respectivamente, de los cuales se derivará su propio Proyecto Definitivo de Urbanización según lo establecido en el artículo 21 de este *Reglamento*, así como el desarrollo de predios en áreas de gestión urbana integral tiene la finalidad de asegurar un desarrollo sustentable a mediano y largo plazo. La normatividad aplicable se establecerá previamente a las obras de urbanización en los planes correspondientes.

La utilización específica de predios se generará al ejecutar las obras de urbanización autorizadas en sus proyectos definitivos y en toda acción urbanística para hacer entrega de las obras de urbanización al ayuntamiento, éstas deberán ejecutarse respetando las áreas de cesión para destinos establecidas en el plan parcial o el proyecto definitivo de urbanización.

Se complementará con los que en cada caso concreto requiera fundadamente, la Dependencia Municipal para dictaminar la solicitud.

**Artículo 43.** Las actividades industriales que por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada en el artículo anterior, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento y las condiciones que deben observar las instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes lineamientos.

- I. Para las actividades industriales que sean calificadas como alto riesgo, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad disponga como resultado del análisis de riesgo; y
- II. Para las actividades industriales de riesgo medio o bajo, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas, no debiendo ser menor en ningún caso a 25 metros.

**Artículo 44.** Los predios establecidos con uso Agropecuario AG son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, así como a la cría de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola y serán reguladas por las leyes en la materia.

**Artículo 45.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de granjas y huertos, tipo GH estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

<b>Cuadro 5 GRANJAS Y HUERTOS GH</b>	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	10
Densidad máxima de viviendas/ ha	2
Superficie mínima de lote	4000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	40 metros lineales
Índice de edificación	4000m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4°
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	10%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. ❖ Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.	

## **CAPÍTULO VIII Reglamentación de zonas turísticas**

**Artículo 46.** La reglamentación de zonas turísticas tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turística;
- II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área.
- III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y

IV. Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

**Artículo 47.** En las zonas turísticas la categoría de los usos y destinos permitidos con los que se indican en la siguiente tabla:

<b>Cuadro 6 ALOJAMIENTO TEMPORAL</b>				
<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)</b>	<b>CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados</b>	
<b>TE</b>	TURISTICO ECOLOGICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues y posadas</li> <li>◆ Cabañas.</li> <li>◆ Campamentos</li> <li>◆ Casas de campo.</li> <li>◆ Villas hoteleras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	TURISTICO ECOLOGICO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
<b>TC</b>	TURISTICO CAMPESTRE	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Cabañas.</li> <li>◆ Casas de campo.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	TURISTICO CAMPESTRE. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
<b>TH1</b>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues o posadas.</li> <li>◆ Condohoteles.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ *Motel de paso y similares.</li> <li>◆ Tráiler park.</li> <li>◆ Villas hoteleras.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MINIMA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES.
<b>TH2</b>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues o posadas.</li> <li>◆ Casas de huéspedes.</li> <li>◆ Condohoteles.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ *Motel de paso y similares.</li> <li>◆ Tráiler Park.</li> <li>◆ Villas hoteleras</li> <li>◆ Habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos turísticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES.
<b>TH3</b>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues o posadas.</li> <li>◆ Casas de huéspedes.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ Mesones.</li> <li>◆ Mutualidades y fraternidades.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. COMERCIO BARRIAL. COMERCIO DISTRITAL. SERVICIOS BARRIALES. SERVICIOS DISTRITALES.
<b>TH4</b>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ Albergues.</li> <li>◆ Casas de asistencia.</li> <li>◆ Casa de huéspedes.</li> <li>◆ Hoteles con todos los servicios.</li> <li>◆ Mesones.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. COMERCIO BARRIAL. SERVICIOS BARRIALES.
<b>SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS</b>				
● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE    △ CONDICIONADO				
*Se hace compatible el uso habitacional en la misma densidad, bajo normatividad específica: 1 vivienda es igual a 3 cuartos hoteleros, 2 cajón/ vivienda para densidad mínima y baja y 1 cajón/ vivienda para densidades media y alta. Para todos los casos de uso turístico				

**Artículo 48.** En el Plan Regional de Desarrollo Urbano, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo, para tal efecto se clasifican en:

- I. **Turístico-ecológica, tipo TE:** las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes.
- II. **Turístico campestre, tipo TC:** son aquellos predios, que presenten elementos naturales, que permitan el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo; y
- III. **Turístico hotelero, tipo TH:** las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico-hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población, estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece en este *Reglamento*.

En las zonas turísticas-ecológicas podrán determinarse como zonas secundarias las Turístico y Campestre, turístico-hoteleras densidad mínima y densidad baja.

**Artículo 49.** Las zonas, turístico-campestre tipo TC, son aquellos predios, que presenten elementos naturales, que permitan el emplazamiento de actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo, pudiéndose localizar dentro o fuera de los centros de población.

Las localidades con categoría de niveles SERUC y RURAL respectivamente se consideran afines con este tipo de desarrollos dado que se emplazan en el medio rural.

**Artículo 50.** Las zonas, turístico campestre estarán sujetas al cumplimiento de las siguientes normas para el control de la urbanización y edificación:

Cuadro 7 <b>TURÍSTICO CAMPESTRE TC</b>	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ ha.	4
Superficie mínima de lote.	1,600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote.	40 metros lineales*
Índice de edificación.	1600 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.25
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.50
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	10 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<b>R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</b>	

\*Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente antes mencionado, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal, el cual en ningún caso deberá ser menor de 15 metros lineales, y sus restricciones laterales no podrán ser menor a 3 metros lineales.

Cuando este tipo de zonas se constituya en régimen condominal, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, así mismo, las superficies libres, quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

**Artículo 51.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas turístico-hoteleras densidad mínima, tipo TH1, densidad baja, tipo TH2, densidad media, tipo TH3, densidad alta, tipo TH4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 8 TURÍSTICO HOTELERO TH				
	DENSIDAD MÍNIMA (TH1)	DENSIDAD BAJA (TH2)	DENSIDAD MEDIA (TH3)	DENSIDAD ALTA (TH4)
Densidad máxima	15 cuartos por hectárea	30 cuartos por hectárea.	60 cuartos por hectárea.	100 cuartos por hectáreas
Superficie mínima de lote.	10,000m <sup>2</sup>	7500 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	70 m	50 m	40 m	30 m
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.15	0.20	0.25	0.30
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.30	0.60	1.0	1.2
Altura máxima de la edificación.	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento.	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
Restricción frontal	10 m lineales	10 m lineales	5 m lineales.	5 m lineales.
Restricciones laterales	5 m lineales	5 m lineales	3 m lineales	3 m lineales.
Restricción posterior. 10 metros lineales	10 m lineales	10 m lineales	10 m lineales	10 m lineales.
Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto	Abierto
<b>R.</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción				

**Artículo 51bis.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de desarrollo especial, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 8A. ACTIVIDADES O GIROS COMPATIBLES PARA LAS ZONAS DE DESARROLLO ESPECIAL	
CLAVE	ZDE
<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	TURÍSTICO Y HABITACIONAL DE DENSIDAD MÍNIMA
<b>PREDOMINANTES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitación Plurifamiliar Vertical	Habitación
<b>COMPATIBLES</b>	<b>ACTIVIDADES O GIROS</b>
Habitación Jardín	Habitación
Habitación Unifamiliar	Habitación
Habitación Plurifamiliar Horizontal	Habitación
Turístico	Albergues o posadas ecológicas, eco-hoteles, eco-desarrollos y villas hoteleras aisladas.
Espacios Verdes, Abiertos y Recreativos Vecinales	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> Jardín vecinal. Plazoletas y rinconadas <b>Espacios recreativos:</b> Juegos infantiles.

CONDICIONADO	ACTIVIDADES O GIROS
Equipamiento Vecinal	<b>Educación:</b> Jardín de niños. Primaria.
Servicio Vecinal	Bordados y costureras, Calcomanías, Calzado y artículos de piel, Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares), Dulces, caramelos y similares, Oficinas de profesionales, Pasteles y similares, Piñatas, Salsas, Yogurt. Pudiendo integrarse a la casa habitación en superficies no mayores a 50 m <sup>2</sup> .
Comercio Vecinal	<b>Venta de:</b> Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas), Cenaduría y/o menadería, Cocina económica, Cremerías, Expendios de revistas, Farmacias, Fruterías, Legumbres, Taquería. Máximo 50 m <sup>2</sup> por local. Más los siguientes: artículos fotográficos, artículos deportivos y souvenirs.

Cuadro 8B. LINEAMIENTOS PARA ZONAS DE DESARROLLO ESPECIAL ZDE	
Densidad máxima de habitantes/ Ha	40-100
Densidad máxima de viviendas/ Ha	8-20
Superficie mínima de lote	1,200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales <sup>(1)</sup>
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>
Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.3
Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2
Altura máxima de la edificación	R <sup>(2)</sup>
Cajones de estacionamiento por vivienda	1 <sup>(3)</sup>
Restricción frontal	10 metros lineales
% Jardinado en la restricción frontal.	60%
Restricciones laterales	2.5 metros lineales
Restricción posterior	5 metros lineales
Modo de edificación	Abierto
<sup>(1)</sup> Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo del lote y restricción frontal, éste podrá ser menor previa a la autorización de la Dirección de Planeación Urbana y Ecología, el cual en ningún caso deberá ser menor a 15 metros lineales. <sup>(2)</sup> R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción <sup>(3)</sup> Deberá garantizar cajones de estacionamiento para visitas en razón de 1 por cada 2 viviendas a desarrollar.	

## CAPÍTULO IX Reglamentación de Zonas Habitacionales

**Artículo 52.** La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;
- II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;

- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

**Artículo 53.** En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 56 al 62 de este *Reglamento*, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capítulo VI de este Título de este *Reglamento*.

**Artículo 54.** El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

- I. **Habitacional jardín:** el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar;
- II. **Habitacional Unifamiliar:** una casa habitación por familia en un lote individual;
- III. **Habitacional Plurifamiliar Horizontal:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y
- IV. **Habitacional Plurifamiliar Vertical:** viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

**Artículo 55.** En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Cuadro 9 HABITACIONAL			
DENTRO DEL LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
HJ	HABITACIONAL JARDIN	❖ Habitación.	● ○ HABITACIÓN JARDIN. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MÍNIMA	❖ Habitación.	● ○ △ △ △ △ HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.

H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MÍNIMA	❖ Habitación.	● ○ ○ △ △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MÍNIMA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	● ○ △ △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.] EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURISMO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ ○ △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○ ○ ○ △ △ △	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.

H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA.	❖ Habitación.	● ○ △  △ △ △ △	HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA	❖ Habitación.	● ○ ○ ○  △ △ △ △	HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H4-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA	❖ Habitación.	● ○ ○  ○  △ △ △	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.</b>				
● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.				

**Artículo 56.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional jardín (HJ), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla.

<b>Cuadro 10 HABITACIONAL JARDIN HJ</b>	
Densidad Máxima de habitantes/ Ha.	20
Densidad máxima de viviendas/ Ha.	4
Superficie mínima de lote	2500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	50 metros lineales*
Índice de edificación	2500 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.20
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.40
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal	80%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto.
<b>R</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.	
* Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo de lote, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal pero en ningún caso podrá ser menor de 20 metros lineales.	

**Artículo 57.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacional campestre (HC), estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

<b>Cuadro 11 HABITACIONAL CAMPESTRE HC</b>	
Densidad máxima de habitantes/ ha.	30
Densidad máxima de viviendas/ ha.	6

Superficie mínima de lote	1500 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	30 metros lineales *
Índice de edificación	1500 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS)	0.10
Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	0.20
Altura máxima de la edificación	2 niveles de 3.50 m. c/u máximo
Cajones de estacionamiento por vivienda	4
Restricción frontal	5 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	90%
Restricciones laterales	10 metros lineales
Restricción posterior	10 metros lineales
Modo de edificación	Abierto

\* Cuando las condicionantes naturales del terreno no posibiliten el cumplimiento del frente mínimo de lote, este podrá ser menor previa evaluación y aprobación de la dependencia municipal pero en ningún caso podrá ser menor de 20 metros lineales.

**Artículo 58.** Cuando las edificaciones que se construyan en zonas habitacional jardín (HJ), se constituyan en régimen condominal en alguna de las modalidades señaladas en las fracciones III y IV del artículo 55 de este *Reglamento*, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, y las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

**Artículo 59.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla.

Cuadro 12 HABITACIONAL DENSIDAD MÍNIMA H1			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H1-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	50	75	100
Densidad máxima de viviendas/ ha.	10	15	20
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 m lineales	20 m lineales	40 m lineales
Índice de edificación	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.4	0.4	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	0.8	0.8	1.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2	2
Restricción frontal	5 m lineales **	5 m lineales **	5 m lineales **
% jardinado en la restricción frontal.	60%	50%	50%
Restricciones laterales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales	2.50 metros lineales
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción  
 \*\* La restricción frontal se aplica en calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 60.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 13 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2	
--	--

	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup> (900)
Frente mínimo del lote	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup> (150)
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2	2
Restricción frontal	5 metros lineales	5 metros lineales **	5 metros lineales **
% jardinado en la restricción frontal	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto – Semiabierto Semicerrado.

**R** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción  
**\*\*** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.  
**\*\*\*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

**Artículo 61.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro 14 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup> (540)
Frente mínimo del lote	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales.
Índice de edificación	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup> (90)
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1	1
Restricción frontal	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto- Semiabierto Semicerrado

**R.** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción  
**\*\*** La restricción frontal se aplica en la calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.  
**\*\*\*** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

**Artículo 62.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

Cuadro 15 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup> (90)	120 m <sup>2</sup> (120)	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo de lote	6 m lineales	8 m lineales	12 m lineales
Índice de edificación	90 m <sup>2</sup> (90)	60 m <sup>2</sup> (60)	50 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1	1
Restricción frontal	2 m lineales	2 m lineales	2 m lineales
% jardinado en la restricción frontal	30%	20%	20%
Restricciones laterales	*	*	*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable.

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Para las zonas escarpadas se aplicará el Reglamento de Construcción.  
\* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

## CAPÍTULO X Reglamentación de zonas mixtas

**Artículo 63.** Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

- I. **Mixto barrial:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;
- II. **Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;
- III. **Mixto central:** las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto;
- IV. **Mixto Regional:** las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

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

**Artículo 64.** Aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar “zonas mixtas” en los esquemas de ordenamiento de dichos planes, debiendo aplicar normatividad específica a la zona y desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los planes parciales de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización.

**Artículo 65.** Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente *Reglamento*, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Cuadro 16 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
<b>MB</b>	<b>MIXTO BARRIAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>▪ HABITACIONAL HORIZONTAL</li> <li>▪ HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>▪ SERVICIOS VECINALES</li> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ COMERCIO VECINAL</li> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ MANUFACTURAS MENORES</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> </ul>
<b>MB1</b>	▪ INTENSIDAD MÍNIMA.	
<b>MB2</b>	▪ INTENSIDAD BAJA	
<b>MB3</b>	▪ INTENSIDAD MEDIA	
<b>MB4</b>	▪ INTENSIDAD ALTA	
<b>MD</b>	<b>MIXTO DISTRITAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>▪ HABITACIONAL HORIZONTAL</li> <li>▪ HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS VECINALES</li> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>▪ COMERCIO VECINAL</li> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ COMERCIO DISTRITAL</li> <li>▪ MANUFACTURAS MENORES</li> <li>▪ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</li> </ul>
<b>MD1</b>	▪ INTENSIDAD MÍNIMA.	
<b>MD2</b>	▪ INTENSIDAD BAJA.	
<b>MD3</b>	▪ INTENSIDAD MEDIA.	
<b>MD4</b>	▪ INTENSIDAD ALTA.	
<b>MD5</b>	▪ INTENSIDAD MÁXIMA.	
<b>MC</b>	<b>MIXTO CENTRAL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ HABITACIONAL UNIFAMILIAR</li> <li>▪ HABITACIONAL HORIZONTAL</li> <li>▪ HABITACIONAL VERTICAL</li> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS VECINALES</li> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>▪ SERVICIOS CENTRALES</li> <li>▪ COMERCIO VECINAL</li> </ul>
<b>MC1</b>	▪ INTENSIDAD MÍNIMA	
<b>MC2</b>	▪ INTENSIDAD BAJA	

<p><b>MC3</b></p> <p><b>MC4</b></p> <p><b>MC5</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ INTENSIDAD MEDIA</li> <li>▪ INTENSIDAD ALTA</li> <li>▪ INTENSIDAD MÁXIMA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ COMERCIO DISTRITAL</li> <li>▪ COMERCIO CENTRAL</li> <li>▪ MANUFACTURAS MENORES</li> <li>▪ MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO VECINAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO CENTRAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</li> </ul>
<p><b>MR</b></p>	<p><b>MIXTO REGIONAL</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ TURÍSTICO HOTELERO</li> <li>▪ SERVICIOS BARRIALES</li> <li>▪ SERVICIOS DISTRITALES</li> <li>▪ SERVICIOS CENTRALES</li> <li>▪ SERVICIOS REGIONALES</li> <li>▪ COMERCIO BARRIAL</li> <li>▪ COMERCIO DISTRITAL</li> <li>▪ COMERCIO CENTRAL</li> <li>▪ COMERCIO REGIONAL</li> <li>▪ INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO</li> <li>▪ INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO</li> <li>▪ INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO DISTRITAL</li> <li>▪ EQUIPAMIENTO CENTRAL</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES</li> <li>▪ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</li> </ul>

## CAPÍTULO XI

### Reglamentación de zonas comerciales y de servicios

**Artículo 66.** La reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

- I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales y de servicio, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;
- II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales y de servicio como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales y de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y
- III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

**Artículo 67.** Las zonas de usos comerciales y de servicios que por su nivel de servicio y atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

- I. **Comercio y de servicio vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano y los servicios para los vecinos de una zona habitacional por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);
- II. **Comercio y de servicio barrial:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto y los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;
- III. **Comercio y de servicio distrital:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales y de servicio, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal – mensual;
- IV. **Comercio y de servicio central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio y los servicios de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos, para los servicios las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos; y
- V. **Comercio y de servicio regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población; por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.
- VI. **Servicios a la industria y el comercio:** son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

Los cuatro primeros tipos de zonas a su vez se subdividen en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta. Además los tipos comercio y de servicio, distrital y central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima. Los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este Capítulo.

**Artículo 68.** En todas las zonas comerciales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 70 al 74 de este *Reglamento*, se observarán además las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capítulo VI del presente Título de este *Reglamento*.

**Artículo 69.** En las zonas comerciales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

**Cuadro 17  
COMERCIO Y DE SERVICIO VECINAL CS-V**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
<p><b>CS-V</b></p> <p><b>CS-V1</b></p> <p><b>CS-V2</b></p> <p><b>CS-V3</b></p> <p><b>CS-V4</b></p>	<p><b>COMERCIO Y DE SERVICIO VECINAL</b></p> <p><b>INTENSIDADES:</b></p> <p><b>MÍNIMA</b></p> <p><b>BAJA</b></p> <p><b>MEDIA</b></p> <p><b>ALTA</b></p>	<p><b>Venta de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ *Abarrotes, misceláneas y similares.</li> <li>❖ *Cenaduría y/o menudearía.</li> <li>❖ *Cocina económica.</li> <li>❖ *Cremerías.</li> <li>❖ *Expendios de libros y revistas.</li> <li>❖ *Farmacias.</li> <li>❖ *Fruterías.</li> <li>❖ *Legumbres.</li> <li>❖ *Purificadora de agua (llenado de garrafones)</li> <li>❖ *Taquería.</li> </ul> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ *Bordados y costuras.</li> <li>❖ *Cafetería (con lectura e Internet)</li> <li>❖ *Calcomanías.</li> <li>❖ *Calzado y artículos de piel.</li> <li>❖ *Cíber.</li> <li>❖ *Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares)</li> <li>❖ *Consultorios veterinarios y farmacias veterinarias</li> <li>❖ *Dulces, caramelos y similares.</li> <li>❖ *Oficinas de profesionales.</li> <li>❖ *Pasteles y similares.</li> <li>❖ *Piñatas.</li> <li>❖ *Salsas.</li> <li>❖ *Yogurt.</li> </ul> <p><b>* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul> <p>COMERCIO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. HABITACIÓN UNIFAMILIAR. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACIÓN PLURIFAMILIAR VERTICAL. SERVICIOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</p>

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**

● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.

Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.

+Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999

**\* Máximo 50 m<sup>2</sup> por local.**

**Cuadro 18**  
**COMERCIO Y DE SERVICIO BARRIAL CS-B**

<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>USOS O DESTINOS PREDOMINANTES</b> (Actividades y Giros Permitidos)	<b>CATEGORIA USOS Y DESTINOS</b> Compatible y Condicionados
<b>CS-B</b>	<b>COMERCIO Y DE SERVICIO BARRIAL</b>	<b>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</b>	● ● ○ ○ ○
<b>CS-B1</b>	<b>MÍNIMA</b>	<b>Venta de:</b>	
<b>CS-B2</b>	<b>BAJA</b>	❖ Aguas frescas, paletas,	○
<b>CS-B3</b>	<b>MEDIA</b>	❖ Artículos de limpieza.	○
<b>CS-B4</b>	<b>ALTA</b>	❖ Artículos deportivos.	○
		❖ Artículos domésticos de hojalata.	○
		❖ Artículos fotográficos.	○
		❖ Bazares y antigüedades.	○
		❖ Bicicletas (venta)	○
		❖ Blancos.	
		❖ Bonetería.	
		❖ Botanas y frituras.	
		❖ Calzado.	
		❖ Carnicería.	
		❖ Centro de copiado.	
		❖ Dulcería.	
		❖ Expendios de agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes y pan.	
		❖ Ferretería, tlapalería y material eléctrico.	
		❖ Florerías y artículos de jardinería.	
		❖ Hielo.	
		❖ Implementos y equipos para gas doméstico.	
		❖ Jugos naturales y licuados.	
		❖ Juguetería.	
		❖ Lencería.	
		❖ Licorería (venta en botella cerrada)	
		❖ Línea blanca y aparatos eléctricos.	
		❖ Lonchería.	
		❖ Marcos.	
		❖ Mariscos.	
		❖ Máscaras.	
		❖ Mercería.	
		❖ Mueblería.	
		❖ Neverías	
		❖ Ópticas.	
		❖ Panadería (venta)	
		❖ Papelería, librería y artículos escolares	
		❖ Perfumería.	
		❖ Pescadería.	
		❖ Pinturas.	
		❖ Pollería.	
		❖ Productos de plástico desechables.	
		❖ Productos naturistas.	
		❖ Recaudaría.	
		❖ Refacciones y accesorios para autos.	
		❖ Regalos.	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Renta de videojuegos y videos.</li> <li>❖ Ropa.</li> <li>❖ Rosticería.</li> <li>❖ Semillas y cereales.</li> <li>❖ Tiendas de ropa.</li> <li>❖ Tortillería.</li> <li>❖ Vidrios y espejos.</li> <li>❖ Viveros.</li> <li>❖ Videojuegos.</li> </ul> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Asociaciones civiles.</li> <li>❖ Banco (sucursal)</li> <li>❖ Baños y sanitarios públicos.</li> <li>❖ Bases de madera para regalo.</li> <li>❖ Botanas y frituras (elaboración)</li> <li>❖ Caja de ahorro.</li> <li>❖ Cajero Automático.</li> <li>❖ Carpintería.</li> <li>❖ Centro de beneficencia pública.</li> <li>❖ Cerámica.</li> <li>❖ Cerrajería.</li> <li>❖ Clínicas veterinarias</li> <li>❖ Consultorio médico y dental de 1er contacto.</li> <li>❖ Colocación de pisos.</li> <li>❖ Elaboración de anuncios, lonas y toldos luminosos.</li> <li>❖ Elaboración de rótulos.</li> <li>❖ Encuadernación de libros.</li> <li>❖ Escudos y distintivos de metal y similares.</li> <li>❖ Estéticas para animales</li> <li>❖ Fontanería.</li> <li>❖ Foto estudio.</li> <li>❖ Imprenta, offset y/o litografías.</li> <li>❖ Instalación y reparación de mofles y radiadores.</li> <li>❖ Laboratorios médicos y dentales.</li> <li>❖ Lavandería.</li> <li>❖ Masajes.</li> <li>❖ Oficinas privadas.</li> <li>❖ Paletas y helados.</li> <li>❖ Pedicuristas.</li> <li>❖ Peluquerías y estéticas.</li> <li>❖ Pensiones de autos.</li> <li>❖ Pizzería</li> <li>❖ Pulido de pisos.</li> <li>❖ Regaderas y baños públicos.</li> <li>❖ Reparación de equipo de cómputo. Equipo fotográfico, parabrisas, sinfonolas, calzado (lustrado), muebles, instrumentos musicales, relojes.</li> <li>❖ Rótulos y similares.</li> <li>❖ Reparaciones domésticas y artículos del hogar.</li> <li>❖ Sabanas y colchas.</li> <li>❖ Salón de fiestas infantiles.</li> <li>❖ Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.</li> </ul>		
--	--	---	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Servicios de lubricación vehicular.</li> <li>❖ Sitio de taxis.</li> <li>❖ Spa veterinario</li> <li>❖ Taller mecánico.</li> <li>❖ Talleres de: joyería, orfebrería y similares, básculas, aparatos eléctricos, bicicletas, motocicletas, máquinas de tortillas, torno condicionado, soldadura, artículos de aluminio, compresores, reparación de equipos hidráulico y neumático.</li> <li>❖ Tapicería.</li> <li>❖ Tintorería.</li> </ul>		
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.</b></p> <p>● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.</p> <p>Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.</p> <p>+Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999</p>				

Cuadro 19  
**COMERCIO Y DE SERVICIO DISTRITAL CS-D**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados	
CS-D	COMERCIO Y DE SERVICIO DISTRITAL	Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:	●	COMERCIO DISTRITAL
	INTENSIDADES:		●	SERVICIO DISTRITAL.
CS-D1	MÍNIMA	Venta de:	○	COMERCIO VECINAL.
CS-D2	BAJA	❖ Accesorios de seguridad Industrial y doméstica.	○	COMERCIO BARRIAL.
CS-D3	MEDIA	❖ Accesorios y equipos de radio.	○	SERVICIO VECINAL.
CS-D4	ALTA	❖ Acuarios.	○	SERVICIO BARRIAL.
CS-D5	MÁXIMA	❖ Agencia de autos.	○	EQUIPAMIENTO BARRIAL.
		❖ Alfombras.	○	EQUIPAMIENTO DISTRITAL.
		❖ Antigüedades.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
		❖ Artesanías.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES
		❖ Artículos de dibujo.	○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.
		❖ Artículos de plástico y/o madera.	○	MANUFACTURAS MENORES.
		❖ Artículos para decoración.		
		❖ Artículos para manualidades.	△	
		❖ Autoservicio y/o tienda de conveniencia.		
		❖ Azulejos y accesorios.		
		❖ Básculas.		
		❖ Boutique.		
		❖ Cajas de cartón, materiales de empaque.		
		❖ Centro comercial.		
		❖ Cantinas y bares.		
		❖ Compra venta de aparatos para sordera.		

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Compraventa de colorantes para curtiduría.</li> <li>❖ Cristalería.</li> <li>❖ Disqueras.</li> <li>❖ Droguería, hierbería y homeopática.</li> <li>❖ Equipos hidráulicos.</li> <li>❖ Equipos y accesorios de computación.</li> <li>❖ Equipo y accesorios para gimnasio.</li> <li>❖ Ferretería de artículos especializados.</li> <li>❖ Herrajes en general.</li> <li>❖ Joyería y bisutería.</li> <li>❖ Librería.</li> <li>❖ Materiales para la construcción en local cerrado.</li> <li>❖ Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa)</li> <li>❖ Minisúper.</li> <li>❖ Motocicletas.</li> <li>❖ Muebles.</li> <li>❖ Pisos y cortinas.</li> <li>❖ Productos para repostería.</li> <li>❖ Relojería.</li> <li>❖ Supermercados.</li> <li>❖ Tabaquería.</li> <li>❖ Telefonía e implementos celulares.</li> <li>❖ Tianguis.</li> <li>❖ Tiendas departamentales.</li> <li>❖ Tinas de jacuzzi.</li> <li>❖ Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares.</li> <li>❖ Venta y renta de instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliario hospitalario.</li> <li>❖ Video bares.</li> </ul> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Adiestramiento de mascotas.</li> <li>❖ Adiestramiento especializado de mascotas</li> <li>❖ Agencia de autos con taller.</li> <li>❖ Agencias de autotransporte, viajes, publicidad.</li> <li>❖ Almacenes y bodegas</li> <li>❖ Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares.</li> <li>❖ Armado y pegado de cajas de cartón.</li> <li>❖ Aseguradoras.</li> <li>❖ Autobaños y similares.</li> <li>❖ Bienes raíces.</li> <li>❖ Billares.</li> <li>❖ Bodega de productos que no impliquen alto riesgo.</li> <li>❖ Boliches.</li> <li>❖ Bolsa de trabajo.</li> <li>❖ Casas de bolsa, cambio, decoración y empeños</li> <li>❖ Centros bataneros.</li> </ul>		
--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Clínica y farmacia veterinaria.</li> <li>❖ Comercialización de animales</li> <li>❖ Constructoras sin almacén.</li> <li>❖ Contadores.</li> <li>❖ Contratistas.</li> <li>❖ Despacho de oficinas privadas.</li> <li>❖ Discotecas.</li> <li>❖ Diseño de anuncios a mano y por computadora.</li> <li>❖ Distribución de agua.</li> <li>❖ Elaboración de anuncios espectaculares.</li> <li>❖ Elaboración de marcos.</li> <li>❖ Estacionamientos públicos.</li> <li>❖ Estaciones de servicio de combustible.</li> <li>❖ Estructuras para equipos de telecomunicaciones.</li> <li>❖ Finanzas y administración.</li> <li>❖ Fumigaciones.</li> <li>❖ Funeraria.</li> <li>❖ Grabaciones de audio y vídeo.</li> <li>❖ Gimnasio.</li> <li>❖ Hospitales veterinarios</li> <li>❖ Investigaciones privadas, jarcería.</li> <li>❖ Informática</li> <li>❖ Laboratorios de análisis clínicos, revelado fotográfico.</li> <li>❖ Laminado vehicular.</li> <li>❖ Limpieza de alfombras, muebles y cortinas.</li> <li>❖ Mensajería y paquetería.</li> <li>❖ Moldes para inyección de plástico.</li> <li>❖ Mudanzas.</li> <li>❖ Multimedia.</li> <li>❖ Notaría.</li> <li>❖ Obradores.</li> <li>❖ Oficinas corporativas privadas.</li> <li>❖ Peletería.</li> <li>❖ Pensión para animales</li> <li>❖ Pista de patinaje.</li> <li>❖ Productores de pie de cría, mascotas y otros análogos</li> <li>❖ Protección y seguridad policiaca, personal y negocios.</li> <li>❖ Renta de maquinaria y equipo para la construcción.</li> <li>❖ Renta de vehículos.</li> <li>❖ Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, aire acondicionado, elevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficina e industriales.</li> <li>❖ Restaurantes, bares y similares.</li> <li>❖ Salas de baile y similares.</li> <li>❖ Salón de eventos y similares.</li> <li>❖ Servicio de grúas.</li> <li>❖ Spa</li> </ul>		
--	--	---	--	--



Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.

+ Para los establecimientos de las categorías que suponen estancia de animales por mas de un día, por razones de índole distinta a las de carácter médico tales como: pensión para animales, adiestramiento de animales, adiestramiento especializado, comercialización de animales, estéticas, productores de pie de cría, mascotas y albergues de animales, art. 11 del mismo reglamento (como el Centro de Acopio Animal, pero de carácter privado) deberán contar con instalaciones apropiadas y que garanticen las mejores condiciones sanitarias y el mínimo de molestias a los vecinos de las inmediaciones conforme a la NORMA OFICIAL MEXICANA NOM - 062 - ZOO - 1999

**Cuadro 21  
COMERCIO Y DE SERVICIO REGIONAL CS-R**

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
<p align="center"><b>CS-R</b></p> <p><b>CS-R1</b> <b>CS-R2</b> <b>CS-R3</b> <b>CS-R4</b> <b>CS-R5</b></p>	<p align="center"><b>COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL</b></p> <p>INTENSIDADES:</p> <p><b>MINIMA</b> <b>BAJA</b> <b>MEDIA</b> <b>ALTA</b> <b>MAXIMA</b></p>	<p><b>Se excluyen los giros del comercio y servicios vecinal y barrial, y se incluyen los giros del comercio y servicios distrital y central más los siguientes:</b></p> <p><b>Venta de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Agencia de autocamiones.</li> <li>❖ Venta de artículos pirotécnicos.</li> <li>❖ Huesario.</li> <li>❖ Maquinaria pesada.</li> </ul> <p><b>Servicios de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes.</li> <li>❖ Almacenamiento y distribución de gas L.P.</li> <li>❖ Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles.</li> <li>❖ Almacenamiento y venta de forraje.</li> <li>❖ Centrales de autobuses foráneos.</li> <li>❖ Centros de acopio.</li> <li>❖ Depósito de chatarra.</li> <li>❖ Depósito de vehículos.</li> <li>❖ Patios de almacenamiento.</li> <li>❖ Pulido de metales en seco.</li> <li>❖ Rastros frigoríficos.</li> <li>❖ Reparación de aparatos frigoríficos.</li> <li>❖ Reparación de autobuses, trailer y similares.</li> <li>❖ Reparación de maquinaria pesada.</li> <li>❖ Reparación y distribución de maquinaria para construcción.</li> <li>❖ Terminales de autobuses de transporte urbano.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul> <p>COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL. COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL. EQUIPAMIENTO CENTRAL. EQUIPAMIENTO REGIONAL. ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS CENTRALES. ESPACIOS VERDES Y ABIERTOS REGIONALES</p>

**SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.**

● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.

Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.

Cuadro 22 SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO SI			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
SI	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO	<p><b>Se excluyen los giros de servicios vecinales y barriales y se incluyen los giros de servicios distritales y centrales más los siguientes:</b></p> <p><b>Servicio de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales.</li> <li>❖ Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo.</li> <li>❖ Almacenes de madera.</li> <li>❖ Bodega de granos y silos.</li> <li>❖ Distribuidor de insumos agropecuarios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>
<b>SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO</b> SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. SERVICIO REGIONAL. EQUIPAMIENTO CENTRAL. EQUIPAMIENTO REGIONAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.			
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS.</b> ● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO. Los giros compatibles con las actividades turísticas deberán ser normados en los planes parciales de desarrollo urbano y/o los proyectos definitivos de urbanización.			

**Artículo 70.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios vecinal intensidad mínima, CS-V1, baja, CS-V2, media, CS-V3, y alta CS-V4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 23 COMERCIO Y SERVICIO VECINAL CS-V				
	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-V1)	INTENSIDAD BAJA (CS-V2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-V3)	INTENSIDAD ALTA (CS-V4)
Superficie máxima de lote	(800) 50*	300 (50)*	140 (50)*	90 (50)*
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales	6 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	60%	50%	40%	30%
Restricción frontal	5 metros lineales**	5 metros lineales**	3 metros lineales**	2 metros lineales**
Restricción posterior	3 m lineales	3 m lineales	3 m lineales	3 m lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable
<b>R.</b> Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Para el establecimiento del uso comercio y de servicio vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio y/o servicio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio y/o servicio no deberá de ser mayor a 50 m <sup>2</sup> Cuando se trate de módulos de comercio y servicio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m <sup>2</sup> y cada local no deberá ser mayor a 50 m <sup>2</sup> . Localizado preferentemente en esquina. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.				

**Artículo 71.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios barrial intensidad mínima, CS-B1, baja, CS-B2, media, CS-B3, y alta CS-B4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 24 COMERCIO Y SERVICIO BARRIAL CS-B				
	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-B1)	INTENSIDAD BAJA (CS-B2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-B3)	INTENSIDAD ALTA (CS-B4)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	10 metros lineales	10 metros lineales	8 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado.	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

**R.** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 72.** Los predios o lotes y las edificaciones, construidas en las zonas comerciales y de servicios distritales intensidad mínima, CS-D1, baja CS-D2, media, CS-D3, alta CS-D4, y máxima CS-D5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 25 COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL CS-D					
	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-D1)	INTENSIDAD BAJA (CS-D2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-D3)	INTENSIDAD ALTA (CS-D4)	INTENSIDAD MAXINA (CS-D5)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

**R** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 73.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales y de servicios central intensidad mínima, CS-C1, baja, CS-C2, media, CS-C3, alta CS-C4, máxima CS-C5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 26 COMERCIO Y SERVICIO CENTRAL CS-C	
---	--

	INTENSIDAD MÍNIMA (CS-C1)	INTENSIDAD BAJA (CS-C2)	INTENSIDAD MEDIA (CS-C3)	INTENSIDAD ALTA (CS-C4)	INTENSIDAD MÁXIMA (CS-C5)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales	15 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales	12 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.2.	1.8	2.1	2.4	3.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*	5 metros lineales*
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales	3 metros lineales
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable

**R** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 74.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comercios y servicios regionales, CR, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 27 COMERCIO Y SERVICIO REGIONAL CS-R	
	Zonas de comercios regional, CR
Superficie mínima de lote	1200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	2.4.
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable

**R** Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.  
\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

**Artículo 75.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo SI, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro 28 SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO SI	
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	15 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	8 m <sup>3</sup>
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 47
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros lineales*
Restricción posterior	Sin restricción
Modo de edificación	Variable

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

## **CAPITULO XII**

### **Reglamentación de zonas industriales**

**Artículo 76.** La reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

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

**Artículo 77.** En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional según lo señalado en los artículos 41, 42 y 43, de este *Reglamento*. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.

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

**Artículo 78.** Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este *Reglamento* y en las Normas Oficiales Mexicanas.

**Artículo 79.** Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

**Artículo 80.** Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

- I. **Manufacturas domiciliarias, MFD:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente de auto empleo familiar, cuya superficie donde se realizan dichas actividades, integrada a la casa habitación, no debe de exceder de 50 metros cuadrados. El número de

empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos;

**II. Manufacturas menores, MFM:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados no generando impactos nocivos;

**III. Industria ligera y de riesgo bajo, I1:** comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este *Reglamento*, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo;

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

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

**IV. Industria mediana y de riesgo medio, I2:** estas zonas están previstas para instalaciones industriales que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental. Estas instalaciones no deben operar en edificaciones cerradas excepto en áreas colindantes con alguna zona habitacional. No deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona;

**V. Parque Industrial Jardín:** estas zonas están previstas para alojar instalaciones Industriales del tipo I1, I2 y que puedan cumplir con los lineamientos técnicos señalados en este Reglamento para el nivel de riesgo medio, relativos a la prevención de siniestros, riesgos urbanos, control de emisiones e impacto ambiental, además de generar grandes espacios abiertos y áreas verdes no deberán permitirse dentro de éstas usos habitacionales, ni de equipamiento urbano comunitario ajeno a las actividades de la propia zona.

**Artículo 81.** Los grupos de usos y destinos, según la clasificación establecida en el cuadro 3, permitidos en los distintos tipos de zonas industriales son los que se indican en la siguiente tabla:

Cuadro 29 INDUSTRIA			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
MFD	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS	<p><b>Elaboración casera de:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bordados y costuras.</li> <li>❖ Calzado y artículos de piel, excepto tenerías, ebanistería y orfebrerías o similares.</li> <li>❖ Cerámica.</li> <li>❖ Piñatas.</li> <li>❖ Sastrería.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● MANUFACTURAS DOMICILIARIAS</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS</li> <li>○ VECINALES, ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bolsa y envases de plástico extruido.</li> <li>❖ Calcetería y ropa interior.</li> <li>❖ Cintas para calzado y similares.</li> <li>❖ Concentrados de sabores (excepto la manufactura de los componentes básicos)</li> <li>❖ Corcho.</li> <li>❖ Cosméticos.</li> <li>❖ Costales de plástico.</li> <li>❖ Dulces y chocolates.</li> <li>❖ Elaboración de suajes.</li> <li>❖ Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.</li> <li>❖ Ensamblaje de productos de acero.</li> <li>❖ Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de los componentes básicos)</li> <li>❖ Escobas, cepillos y trapeadores.</li> <li>❖ Estopa.</li> <li>❖ Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.</li> <li>❖ Herramientas y accesorios.</li> <li>❖ Herrería para ventanas y similares.</li> <li>❖ Hielo seco (Dióxido de carbono).</li> <li>❖ Hielo.</li> <li>❖ Hule (Inyección de plástico).</li> <li>❖ Industrialización de ropa.</li> <li>❖ Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.</li> <li>❖ Instrumental óptico.</li> <li>❖ Instrumentos de precisión y relojes.</li> <li>❖ Instrumentos musicales.</li> <li>❖ Laboratorios experimentales.</li> <li>❖ Maletas y equipos para viaje.</li> <li>❖ Máquinas de escribir y calculadoras.</li> <li>❖ Muebles y puertas de madera.</li> <li>❖ Panificadoras.</li> <li>❖ Perfiles de plástico extruido.</li> <li>❖ Perfumes.</li> <li>❖ Periódicos y revistas (rotativas)</li> <li>❖ Persianas y toldos (fabricación)</li> <li>❖ Pintura de pieles y acabados con pistola de aire.</li> <li>❖ Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos)</li> <li>❖ Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.</li> <li>❖ Plástico, molienda de.</li> <li>❖ Productos alimenticios.</li> <li>❖ Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas, y similares)</li> <li>❖ Productos de cera y parafina.</li> <li>❖ Productos de madera.</li> <li>❖ Productos de nylon y licra.</li> </ul>	
--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias).</li> <li>❖ Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.</li> <li>❖ Productos naturistas (elaboración y empaque).</li> <li>❖ Procesadora de café</li> <li>❖ Purificadoras.</li> <li>❖ Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares.</li> <li>❖ Telas y productos textiles.</li> <li>❖ Vidrio soplado artesanal.</li> <li>❖ Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos)</li> <li>❖ Zapatos.</li> </ul>			
I2	<b>INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO</b>	<p><b>Se absorben los giros de la industria ligera más los siguientes:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Canteras, labrado artesanal de.</li> <li>❖ Elaboración de productos artesanales.</li> <li>❖ Estudios cinematográficos.</li> <li>❖ Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado.</li> <li>❖ Molinos de trigo, harina y similares.</li> <li>❖ Pasteurizadora de productos lácteos.</li> <li>❖ Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería y similares.</li> <li>❖ Vidrio soplado, alta producción artesanal.</li> </ul>	●	INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO.	
IJ	<b>PARQUE INDUSTRIAL JARDIN</b>		○	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO.	
	Y/O		○	SERVICIOS CENTRALES.	
			○	SERVICIOS REGIONALES.	
			○	SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO.	
			○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.	
			○	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.	
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b></p> <p>● PREDOMINANTE    ○ COMPATIBLE.    △ CONDICIONADO</p> <p>* Localización fuera del centro de población.</p>					

**Artículo 82.** Los predios o terrenos y las edificaciones e instalaciones ubicadas en las zonas de manufacturas menores, tipo MFM, tipo industria ligera y riesgo bajo, tipo I1, industria mediana y de riesgo medio, tipo I2, industria pesada y de riesgo alto, tipo I3 y parque industrial jardín, tipo IJ, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

INDUSTRIA	MANUFACTURAS DOMICILIARIAS (MFD)	MANUFACTURAS MENORES (MFM)	INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO (I1)	INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO (I2)	PARQUE INDUSTRIAL JARDIN (IJ)
Superficie mínima a desarrollar	---	---	---	---	10,000 m <sup>2</sup>
Superficie mínima de lote	180 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	1,200 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>
Superficie máxima de lote	400,000 m <sup>2</sup>	400,000 m <sup>2</sup>	---	---	---
Frente mínimo del lote	12 metros lineales	12 metros lineales	15 metros lineales	20 metros lineales	15 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C.O.S.)	0.8	0.8	0.8	0.7	0.5*
Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.)	1.6	1.6	8.00 m <sup>3</sup>	10.50 m <sup>3</sup>	8 m <sup>3</sup>
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	según cuadro 47	según cuadro 47	según cuadro 47	según cuadro 47	según cuadro 47
% Frente jardinado	20%	20%	20%	20%	20%

Restricción frontal	3 metros lineales **	3 metros lineales **	5 metros lineales**	5 metros lineales**	5 metros lineales**
Restricciones laterales	---	---	---	---	10 metros lineales.
Restricción posterior	3 metros lineales	3 metros lineales	12 metros lineales***	12 metros lineales***	12 metros lineales
Modo de edificación	VARIA	VARIA	VARIA	VARIA	Abierta
<p>* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo el 30% para áreas verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación.  ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver Capítulo II del Título V del presente Reglamento.  *** Únicamente cuando colinden con zona o uso habitacional.  <b>R</b> C.O.S. y C.U.S.</p>					

**Artículo 83.** Las actividades de riesgo bajo, son aquellas que manejan cantidades menores al cinco por ciento de la cantidad de reporte de una ó más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y de Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades no requieren someterse a una evaluación de riesgo urbano, debiendo cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este *Reglamento*, en tanto no se expida regulación federal al respecto.

**Artículo 84.** Las actividades de riesgo medio son aquellas que manejan cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una ó más de las sustancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretaría de Gobernación y de Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación y a las que posteriormente se expidan al respecto.

Estas actividades están sujetas a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos urbanos, en tanto no se expida regulación federal al respecto:

- I. Contar con instalaciones de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana aplicable;
- II. Establecer un programa de capacitación del personal en materia, de prevención de siniestros y riesgo urbano;
- III. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en este *Reglamento*;
- IV. Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:
  - a) Descripción del marco físico natural del entorno;
  - b) Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación; y
  - c) Descripción de uso y cantidades de las sustancias a manejar en la instalación; y
- V. Presentar un análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de sustancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:
  - a) Árbol de fallas; y
  - b) Evaluación plasmada en cartografía.

**Artículo 85.** Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasifican de la siguiente manera:

- I. **Clase I:** materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83°C ó superior;
- II. **Clase II:** materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38°C y 83°C;
- III. **Clase III:** materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 mmHg; y
- IV. **Clase IV:** materiales que se descomponen por detonación, incluidos los explosivos primarios como fulminantes o tetraceno; los altos explosivos como TNT, RDX, HMX, PETN y el ácido pícrico, así como los propelentes y componentes de los mismos, tales como la nitrocelulosa, polvo negro y sus derivados; los pirotécnicos y cohetes como polvo de magnesio, clorato de potasio o nitrato de potasio; los explosivos detonantes como dinamita o nitroglicerina; los compuestos orgánicos inestables como acetílicos, tetrasoles u ozónidos; y , los agentes oxidantes fuertes como ácido perclórico, percloratos, cloratos, cloritos o peróxido de hidrógeno en concentraciones mayores del 35 por ciento.

**Artículo 86.** Las definiciones que se deberán tomar en cuenta a fin de ubicar los materiales dentro de una de las clases a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

- I. **Incineración lenta:** la que se da en materiales que no se encienden o soportan una combustión activa durante 5 minutos ó una temperatura de 650 grados Celsius, es decir, no constituyen un combustible activo;
- II. **Incineración moderada:** la que se da en materiales que se consumen lentamente y pueden contener pequeñas cantidades de algún producto con un mayor grado de combustibilidad;
- III. **Incineración libre:** la que se da en materiales que por sí mismos constituyen combustibles activos;
- IV. **Incineración intensa:** la que se da en materiales que se consumen con gran intensidad, encendiéndose a temperaturas de bajo nivel y generando una alta producción de calor;
- V. **Inflamación o explosión:** la que se da en materiales que producen vapores o gases inflamables o explosivos bajo temperaturas normales del medio ambiente; y
- VI. **Punto de inflamación:** la temperatura bajo la que un líquido expide vapores en concentración suficiente para formar una mezcla susceptible de inflamarse.

**Artículo 87.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase I, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

**Artículo 88.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones.

- I. **En las zonas tipo I1:**
  - a) Su utilización o manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;

- b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;
- c) La cantidad de manejo de estos materiales estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo de este *Reglamento*; y
- d) El almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales estará limitado a 12,500 litros de capacidad total y la capacidad máxima individual de cada contenedor será de 5,000 litros;

**II. En las zonas tipo I2:**

- a) Pueden ser manufacturados o utilizados con las limitaciones establecidas para las actividades de riesgo medio, y su almacenamiento estará limitado a 757,000 litros, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados; y
- b) Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercio y de servicio, o de tipo I1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I1;

**Artículo 89.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase III. Pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones:

**I. En las zonas tipo I1 e IJ:**

- a) No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos, este manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;
- b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;
- c) El almacenamiento de estos materiales o productos estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo de este *Reglamento*; y
- d) Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase I.

**II. En las zonas tipo I2:**

- a) No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos;
- b) Su almacenamiento estará limitado a establecido para las actividades de riesgo medio en este *Reglamento*, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados;
- c) Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase II; y

- d) Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercio y de servicio, o del tipo I1, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I1.

**Artículo 90.** Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase IV, no podrán ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Social, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

**Artículo 91.** Las instalaciones de plantas distribuidoras de gas LP., estarán sujetas a los lineamientos siguientes:

- I. Se deberán localizar únicamente en las zonas industriales, sujetándose a los límites de capacidad de almacenamiento establecidos en este Reglamento para productos de la Clase III;
- II. Los tanques contenedores no deberán tener una capacidad individual mayor de 114 mil litros de agua y, el grupo de contenedores no tendrán una capacidad volumétrica acumulada que exceda 757 mil litros por planta.
- III. Cuando una instalación cuente con más de seis contenedores o cuando la capacidad total de almacenamiento exceda de 757 mil litros, previo permiso de las Secretarías de Comercio y Fomento Industrial, de Salud y de Desarrollo Social, así como de la Comisión Estatal de Ecología, los contenedores deberán agruparse. En este caso, cada grupo deberá contar con no más de seis contenedores, cuya capacidad acumulada no excederá de 757 mil litros, separado de otro grupo o contenedor aislado por una distancia mínima de 7.50 metros;
- IV. Los contenedores, ya sean únicos o en grupos, que tengan una capacidad acumulada no superior de 757 mil litros, deberán estar separados de los límites de las propiedades adyacentes donde existan o puedan existir edificios. Las distancias determinadas en función de su capacidad de almacenamiento se indican en la siguiente tabla:

Zonas	Capacidad (litros)	Distancia 1 (metros)	Distancia 2 (metros)
I1	Menor de 7,600	15	15
I1	7,600 a 114,000	15	25
I1 e I2	114,000 a 265,000	15	30
I2	265,000 a 341,000	25	45

Distancia 1: la distancia a edificios donde labora personal permanente dentro del mismo predio.  
Distancia 2: la distancia a los límites de propiedad y al límite opuesto de vías públicas colindantes.

- V. Para el caso de todas las plantas distribuidoras de almacenamiento de gas L.P., deberán cumplir con los requerimientos de diseño y construcción establecidos en las normas oficiales mexicanas NOM-EM-001-SCFI1993, NOM-021/2-SCFI, NOM-021/3-SCFI y NOM-025-SCFI en vigor, las correspondientes a la fecha de fabricación y las que se expidan al respecto por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

**Artículo 92.** Para los fines de control de ruido de este *Reglamento*, se consideran las siguientes definiciones, contenidas en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes:

- I. **Decibel:** Es una unidad de relación, expresada como 10 veces el logaritmo común (de base 10) del Cociente de dos cantidades proporcionales en alguna forma a la potencia acústica, se abreviará dB;

- II. **Frecuencia:** La frecuencia de una función periódica es el recíproco del periodo de la misma. Su unidad es el Hertz (Hz);
- III. **Nivel de presión acústica (NPA):** Es igual a 20 veces el logaritmo decimal de la relación entre una presión acústica y una de referencia determinada. Se expresa en decibeles;
- IV. **Nivel sonoro "A":** Es el nivel de presión acústica ajustado a la función de ponderación denominada "A", con una presión eficaz de referencia de 20 micro Pa.; y
- V. **Sonido:** Es la vibración acústica capaz de producir una sensación audible.

**Artículo 93.** La mención de la intensidad y frecuencia de sonido se hará de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente y, se emplearán los métodos de evaluación e instrumentos de medición señalados en las mismas.

**Artículo 94.** En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no deberá exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos designados para la banda octava que son fijados según la siguiente tabla:

<b>Niveles de Presión de Sonido Máximos Permitidos</b>		
<b>(en decibeles)</b>		
<b>Banda de Octavos</b> (ciclos por segundo)	<b>Zonas</b>	
	<b>I1</b>	<b>I2</b>
20 a 75	79.00	79.00
75 a 150	74.00	75.00
150 a 300	66.00	68.00
300 a 600	59.00	62.00
600 a 1,200	53.00	56.00
1,200 a 2,400	47.00	51.00
2,400 A 4,800	41.00	47.00
más de 4,800	39.00	44.00

**Artículo 95.** Cuando una zona industrial colinde con una zona habitacional, en cualquier punto de la línea divisoria o dentro de la zona habitacional, los niveles de decibeles máximos permitidos en todas las bandas octavas deben reducirse en seis decibeles para los niveles máximos fijados en la tabla anterior.

**Artículo 96.** Los sonidos producidos por la operación de motores vehiculares u otras fuentes móviles, no se incluirán en la determinación de los niveles de decibeles máximos permitidos. Siendo éstos regulados por el reglamento de la materia.

**Artículo 97.** Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y el reglamento respectivo, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

**Artículo 98.** En todas las zonas industriales la emisión de contaminantes a la atmósfera, deben ser reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico.

Las emisiones de gases, olores, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera que se generen por la fuente fija, no deberán exceder los niveles máximos permisibles de emisión e inmisión, por contaminantes y por fuentes de contaminación que se establezcan en las normas

oficiales mexicanas vigentes. Cuando dichas emisiones contengan materiales o residuos peligrosos, se requerirá para su emisión la previa autorización de las autoridades Federales.

**Artículo 99.** Para el propósito del control de vibración, se definen los siguientes términos:

- I. **Vibración de estado permanente (VEP):** son oscilaciones a nivel de tierra que son continuas. Los pulsos discretos que ocurren más frecuentemente que 100 veces por minuto;
- II. **Vibraciones de impacto:** son oscilaciones a nivel de tierra que son en forma de pulsos a una frecuencia igual o menor a 100 pulsos por minuto;
- III. **Frecuencia:** es el número de oscilaciones por segundo de una vibración;
- IV. **Sistema de medición tricomponente:** es un dispositivo para registrar la intensidad de cualquier vibración en tres direcciones mutuamente perpendiculares.

**Artículo 100.** Para el propósito de medición de vibraciones, debe ser empleado un sistema de medición tricomponente, y utilizado bajo un método estandarizado para medición de vibración de, estado permanente y vibración del impacto, en tanto no se expida norma oficial mexicana al respecto.

Las definiciones del artículo anterior, así como los lineamientos señalados en la materia de control de vibraciones son aplicables, en tanto no exista normatividad Federal al respecto.

**Artículo 101.** En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de estado permanente más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla, para cada tipo de zona.

Desplazamientos Máximos Permitidos en Vibración de Estado Permanente (en pulgadas)		
Frecuencia (ciclos por segundo)	Zonas	
	I1	I2
menos de 10	.0008	.0020
10 a 20	.0005	.0010
20 a 30	.0003	.0006
30 a 40	.0002	.0004
40 a 50	.0001	.0003
50 a 60	.0001	.0002
más de 60	.0001	.0001

**Artículo 102.** En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de impacto más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla.

Desplazamientos Máximos Permitidos en Vibración de Impacto (en pulgadas)		
Frecuencia (ciclos por segundo)	Zonas	
	I1	I2
menos de 10	.0016	.0040
10 a 20	.0010	.0020
20 a 30	.0006	.0012
30 a 40	.0004	.0008
40 a 50	.0002	.0006
50 a 60	.0002	.0004
más de 60	.0002	.0002

**Artículo 103.** El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identificarán y evaluarán mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las normas oficiales mexicanas NOM-CRP-001-ECOL/93, NOM-CRP-002-ECOL/93 y NOM-CRP-003-ECOL/93 y las que posteriormente se expidan al respecto, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

**Artículo 104.** Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y el reglamento respectivo, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

**Artículo 105.** Las actividades industriales, en materia de control de aguas residuales, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos por cada tipo de zona:

- I. **Zonas I1:** las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-001-SEMARNAT-1996;
- II. **Zonas I2:** las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-001-SEMARNAT-1996; en caso de descargar a la red Municipal deberá cumplir con la NOM-002-SEMARNAT-1996; y

En todos los casos, deberán contar con un sistema de tratamiento adecuado a las características de las aguas residuales generadas para cumplir con la NOM-001-SEMARNAT-1996 o la disposición que resulte aplicable según la normatividad antes señalada en el artículo anterior.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **Reglamentación de zonas de equipamiento urbano**

**Artículo 106.** Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Municipio y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

- I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y
- II. Establecer los lineamientos normativos de características de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

**Artículo 107.** Las construcciones o edificaciones que se realicen en zonas de equipamiento, por su relación de propiedad, administración y operación pueden clasificarse como uso o destino, según lo señalado en la fracción XXII del Artículo 3 de este *Reglamento*.

**Artículo 108.** Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

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

**Artículo 109.** Los usos y destinos permitidos en las zonas de equipamiento son los que se describen en la siguiente tabla:

<b>Cuadro 31 EQUIPAMIENTO</b>			
<b>CLAVE</b>	<b>ZONA (USO PREDOMINANTE)</b>	<b>USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)</b>	<b>CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados</b>
EI-V	<b>EQUIPAMIENTO VECINAL.</b>	<b>Educación.</b> ❖ Jardín de niños. ❖ Primaria. ❖ Caseta de vigilancia.	● ○ △ EQUIPAMIENTO VECINAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
EI-B	<b>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</b>	<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal más los siguientes:</b>  <b>Educación:</b> ❖ Escuela de capacitación social y/o técnica, educación especial. ❖ Secundarias generales y técnicas. <b>Cultura:</b> ❖ Biblioteca. <b>Culto:</b> ❖ Iglesia. <b>Salud:</b> ❖ Consultorio médico y dental de 1er. Contacto. ❖ Unidad médica de 1er. Contacto. <b>Servicios Institucionales:</b> ❖ Caseta de vigilancia. ❖ Centros para el desarrollo de la comunidad (promoción social) ❖ Guarderías infantiles. ❖ Sanitarios.	● ○ ○ ○ ○ ○ △ EQUIPAMIENTO BARRIAL. EQUIPAMIENTO VECINAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. COMERCIO BARRIAL.
		<b>Se incluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial más los siguientes:</b>  <b>Educación:</b>	● ○ ○ ○ EQUIPAMIENTO DISTRITAL. EQUIPAMIENTO BARRIAL. EQUIPAMIENTO VECINAL.

EI-D	EQUIPAMIENTO DISTRITAL.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Escuela de educación media superior (preparatoria)</li> <li>❖ Escuela de idiomas.</li> </ul> <p><b>Cultura:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Academia de baile.</li> <li>❖ Cineteca.</li> <li>❖ Fonoteca.</li> <li>❖ Fototeca.</li> <li>❖ Hemeroteca.</li> <li>❖ Mediateca.</li> <li>❖ Teatro.</li> </ul> <p><b>Culto:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Convento.</li> </ul> <p><b>Salud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Clínica.</li> <li>❖ Consultorio médico y/o dental.</li> <li>❖ Sanatorio.</li> <li>❖ Unidad de urgencias.</li> </ul> <p><b>Servicios Institucionales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Academias en general atípicas, capacitación laboral.</li> <li>❖ Casa cuna.</li> <li>❖ Estación de bomberos, autobuses urbanos.</li> <li>❖ Hogar de ancianos.</li> <li>❖ Velatorios y funerales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</p> <p>COMERCIO BARRIAL</p> <p>COMERCIO DISTRITAL.</p>
EI-C	EQUIPAMIENTO CENTRAL.	<p><b>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal, y se incluyen los giros de equipamiento barrial y distrital más los siguientes:</b></p> <p><b>Educación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Instituto de educación superior.</li> <li>❖ Universidad.</li> </ul> <p><b>Cultura:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Auditorio.</li> <li>❖ Casa de la cultura.</li> <li>❖ Museo.</li> </ul> <p><b>Salud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Clínica hospital.</li> <li>❖ Hospital de especialidades.</li> <li>❖ Hospital general.</li> </ul> <p><b>Servicios Institucionales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Administración de correos.</li> <li>❖ Administración pública.</li> <li>❖ Agencias y delegaciones municipales.</li> <li>❖ Centro de acopio y distribución de recursos económicos y materiales para beneficencia.</li> <li>❖ Centro de integración juvenil.</li> <li>❖ Orfanatos.</li> <li>❖ Salas de reunión.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	<p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>COMERCIO BARRIAL.</p> <p>COMERCIO DISTRITAL.</p> <p>COMERCIO CENTRAL.</p>
EI-R	EQUIPAMIENTO REGIONAL	<p><b>Se excluyen los giros de equipamiento vecinal y barrial, y se incluyen los giros de equipamiento distrital y central más los siguientes:</b></p> <p><b>Cultura:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Centro cultural.</li> <li>❖ Museo de sitio.</li> <li>❖ Museo regional.</li> </ul> <p><b>Salud:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Hospital regional.</li> </ul> <p><b>Servicios Institucionales:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Aeropuertos civiles y militares.</li> <li>❖ Centro de rehabilitación.</li> <li>❖ Instalaciones portuarias.</li> <li>❖ Laboratorio de Investigación científica.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>△</li> <li>△</li> </ul>	<p>EQUIPAMIENTO REGIONAL</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRAL.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONAL.</p> <p>COMERCIO CENTRAL.</p> <p>COMERCIO REGIONAL.</p>

		❖ Mercado de abastos (mayoreo) ❖ Terminal de autobuses foráneos.	
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b>			
● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO			

**Artículo 110.** Para efecto de hacer operativo el funcionamiento del equipamiento en las unidades territoriales de nivel vecinal y barrial respectivamente, se establecen como requerimientos mínimos los parámetros mencionados en el cuadro 32 de este *Reglamento*. Para determinar las características y dimensionamiento del equipamiento con nivel de servicios distritales, centrales y regionales, se estará a la reglamentación del sistema normativo nacional de equipamiento urbano, o similares que emitan las autoridades estatales o municipales.

Cuadro 32 EQUIPAMIENTO EI													
NORMAS DE CONTROL DE LA EDIFICACIÓN			Superficie mínima de lote en M <sup>2</sup>	Frente mínimo de lote en Metros Lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento	Restricción frontal en Metros lineales	% de frente ajardinado	Restricciones laterales en Metros	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de Servicio	Rubro	Giro											
VECINAL	Educación	Jardín de niños (3 aulas)	1,500*	24	0.4	0.4	Un nivel	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Primaria	2,500*	30	0.15	0.3	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
BARRIAL	Educación	Escuelas de Capacitación social y técnica Educación especial	2,500*	15	0.15	0.3	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto.
		Guardería Infantil	1,000*	15	0.6	0.6	Un nivel	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Secundarias generales y técnicas	5000*	15	0.15	0.3	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
	Cultura	Biblioteca	1000*	15	0.4	0.8	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
		Culto	Iglesia	2500*	15				Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00
	Salud	Unidad médica de 1 <sup>er</sup> contacto	400*	15	0.5	0.5	Un nivel	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto
Servicios Institucionales	Caseta de vigilancia	200*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto	
	Centros para el desarrollo de la comunidad	400*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadro 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto	

		(promoción social)											
		Sanitarios	100*	15	0.6	0.12	R	Ver cuadr o 47	5.00	50%	5.00	5.00	Abierto

\* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican las dotación de estos equipamientos.  
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

## CAPÍTULO XIV

### Reglamentación de zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos

**Artículo 111.** Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos, aun cuando forman parte del rubro de equipamiento se clasifican de manera independiente por la importancia de las mismas para los centros de población, por su área de influencia y actividades se clasifica en vecinales, barriales, distritales, centrales y regionales.

**Artículo 112.** Los usos y destinos permitidos en las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos son los que se describen en la siguiente tabla:

Cuadro 33 ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS			
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionado
EV-V	<b>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES</b>	<b>Espacios verdes y abiertos:</b> ❖ Jardín vecinal. ❖ Plazoletas y rinconadas  <b>Espacios recreativos:</b> ❖ Juegos infantiles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> </ul>
EV-B	<b>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</b>	<b>Se incluyen los giros vecinales más los siguientes:</b>  <b>Espacios verdes y abiertos:</b> ❖ Jardines y/o plazas. ❖ Parque de barrio. ❖ Plaza cívica.  <b>Espacios recreativos:</b> ❖ Alberca pública. ❖ Canchas de fútbol 7. ❖ Canchas de fútbol rápido. ❖ Canchas deportivas.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO BARRIAL.</li> </ul>
EV-D	<b>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES</b>	<b>Se incluyen los giros vecinales y barriales más los siguientes:</b>  <b>Espacios verdes y abiertos:</b> ❖ Parque urbano distrital. ❖ Unidad deportiva.  <b>Espacios recreativos:</b> ❖ Arenas. ❖ Centro deportivo. ❖ Escuela de artes marciales. ❖ Escuela de natación. ❖ Gimnasio. ❖ Pista de hielo.	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.</li> <li>○ ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO VECINAL.</li> <li>○ EQUIPAMIENTO BARRIAL</li> <li>○ EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</li> </ul>

		❖ Squash.		
EV-C	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES	<p><b>Se excluyen los giros vecinales y se incluyen los barriales y distritales más los siguientes:</b></p> <p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Jardines y/o plazas.</li> <li>❖ Lagos ratificales.</li> <li>❖ Parque urbano general.</li> <li>❖ Zoológico.</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Balnearios.</li> <li>❖ Campos de golf.</li> <li>❖ Estadios.</li> <li>❖ Plazas de toros y lienzos charros.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO BARRIAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO DISTRITAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p>
EV-R	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES	<p><b>Se excluyen los giros vecinales, barriales y distritales y se incluyen los giros centrales más los siguientes:</b></p> <p><b>Espacios verdes y abiertos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Cotos de caza y pesca.</li> <li>❖ Jardines y/o plazas.</li> <li>❖ Lagos artificiales.</li> <li>❖ Parque urbano general.</li> <li>❖ Parques nacionales.</li> <li>❖ Sanitarios naturales.</li> </ul> <p><b>Espacios recreativos:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Autódromo.</li> <li>❖ Centros de feria y exposiciones.</li> <li>❖ Galgódromo.</li> <li>❖ Hipódromo.</li> <li>❖ Pista de Motocross.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	<p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.</p> <p>ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES.</p> <p>EQUIPAMIENTO CENTRAL.</p> <p>EQUIPAMIENTO REGIONAL.</p>
<b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS:</b>				
● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO				

**Artículo 113.** Las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos de nivel vecinal y barrial se sujetaran a los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla. Los cálculos de superficie mínima de lote, está considerada en base a la población de la unidad básica y elemental de la estructura urbana.

NORMAS DE CONTROL			Superficie mínima de lote en M <sup>2</sup>	Frente mínimo de lote en Metros lineales	Coeficiente de Ocupación del suelo (C.O.S.)	Coeficiente de Utilización del suelo (C.U.S.)	Altura máxima de la edificación	Cajones de estacionamiento.	Restricción frontal en Metros lineales	Restricciones laterales en Metros lineales	Restricción posterior en Metros lineales	Modo de edificación.
Nivel de servicio	Rubro	Giro										
VECINAL	Espacios Verdes y abiertos.	Jardín Vecinal	2500*	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Plazoletas y rinconadas.	300	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios Recreativos	Juegos infantiles	1250	----	0.04	0.04	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto

<b>BARRIAL</b>	Espacios verdes y abiertos.	Plaza cívica	1400	----	0.08	0.08	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Parques de barrio	10,000	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Jardines y/o plazas	4600	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
	Espacios recreativos	Canchas deportivas	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
		Canchas de fútbol 7 y Canchas de fútbol rápido	4500	----	0.02	0.02	1 nivel	Ver cuadro 47	5.00	5.00	5.00	abierto
* Los cálculos de superficie mínima de lote es indicativa, y está considerada proporcionalmente a la población mínima de la unidad básica y elemental de la estructura urbana que justifican la dotación de estos espacios.												

## CAPÍTULO XV

### Reglamentación de zonas de instalaciones especiales e infraestructura

**Artículo 114.** Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

**Artículo 115.** Los usos y destinos permitidos en las zonas de instalaciones especiales e infraestructura son los que se describen en la siguiente tabla:

CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	USOS O DESTINOS PREDOMINANTES (Actividades y Giros Permitidos)	CATEGORIA USOS Y DESTINOS Compatibles y Condicionados
IN-U	INFRAESTRUCTURA URBANA	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Acueductos.</li> <li>❖ Estructuras para equipos de telecomunicación.</li> <li>❖ Colectores.</li> <li>❖ Plantas de tratamiento, potabilizadoras, termoeléctricas.</li> <li>❖ Repetidoras.</li> <li>❖ Subestación eléctrica.</li> <li>❖ Tanques de almacenamiento de agua.</li> <li>❖ Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable.</li> <li>❖ Viales primarios.</li> <li>❖ Vías de ferrocarril con fines turísticos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● INFRAESTRUCTURA URBANA.</li> </ul>
IN-R	INFRAESTRUCTURA REGIONAL	<p><b>Se incluye la infraestructura urbana:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Bordos y canales.</li> <li>❖ Cableados estructurados.</li> <li>❖ Carreteras estatales y federales.</li> <li>❖ Ductos.</li> <li>❖ Estaciones de bombeo.</li> <li>❖ Instalaciones de riego.</li> <li>❖ Instalaciones generadoras de energía.</li> <li>❖ Línea de alta tensión.</li> <li>❖ Polductos.</li> <li>❖ Presas.</li> <li>❖ Viales regionales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● INFRAESTRUCTURA URBANA.</li> </ul>

IE-U	INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Crematorios.</li> <li>❖ Panteones y cementerios.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> </ul>	INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
IE-R	INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES.	<p><b>Se incluyen las instalaciones especiales urbanas:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Areas de transferencia de desechos.</li> <li>❖ Ce. Re. So. y Ce. Fe. Re. So.</li> <li>❖ Fábrica y depósito de explosivos (cumpliendo con las disposiciones de seguridad de la materia)</li> <li>❖ Gaseras.</li> <li>❖ Gasoductos.</li> <li>❖ Incinerador de basura, desechos biológico, infecciosos.</li> <li>❖ Instalaciones militares y cuarteles.</li> <li>❖ Manejo y almacenamiento de desechos radioactivos.</li> <li>❖ Relleno sanitario.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●</li> <li>○</li> <li>○</li> </ul>	INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES. INSTALACIONES ESPECIALES URBANAS. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES.
<p><b>SIMBOLOGÍA DE LAS CATEGORÍAS</b></p> <p>● PREDOMINANTE      ○ COMPATIBLE      △ CONDICIONADO.</p>				

**Artículo 116.** Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

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

**Artículo 117.** Los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas, en los capítulos V al XVI de este Título de este *Reglamento*, se sintetizan en el cuadro 3.

## CAPITULO XVI

### Reglamentación de zonas de perímetros de seguridad de los centros penitenciarios.

**Artículo 118.** El Municipio únicamente podrá autorizar la edificación de centros penitenciarios en aquellos lugares y bajo las condiciones donde se acredite el cumplimiento de las normas de servicio y seguridad que marquen las disposiciones federales y estatales en la materia; asimismo quedará prohibida la expedición de autorizaciones a los particulares para obras de urbanización o edificación que contraríen las normas vigentes en dicha materia.

## CAPITULO XVII

### Áreas de cesión para destinos

**Artículo 119.** De conformidad con las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana que determinen, en este Capítulo se establecen:

- I. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización; y
- II. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.

**Artículo 120.** Toda acción urbanística mayor, en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos.

- I. **Cesiones para equipamiento:** corresponde a los espacios de uso público, necesarios para el desarrollo de la comunidad, por lo que todo propietario o promotor, que realice cualquier acción urbanística, cede a título gratuito al Ayuntamiento, al término de la acción urbanística, la superficie correspondiente.

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

- a) **Espacios libres:** comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias. Para su clasificación y radio de influencia, ver cuadro 34, espacios verdes, abiertos y recreativos.
- b) **Espacios construidos:** comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados. Para su clasificación y radio de influencia ver cuadro 32 equipamientos.

- II. **Cesiones para vialidad:** corresponde a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor cuando concluya dicha acción, cede a título gratuito al Ayuntamiento.

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y no se requiera para su ejecución de nuevas áreas de cesión.

**Artículo 121.** Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad incluyendo la vialidad primaria municipal serán patrimonio municipal con carácter de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Las vialidades primarias contempladas en los planes de desarrollo urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, serán tomadas a cuenta contra las áreas de cesión para destinos las cuales se especificarán en el proyecto definitivo de urbanización.

**Artículo 122.** Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, toda acción urbanística realizada en cualquier de los tipos de zonas determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, exceptuando las siguientes zonas: piscícolas (P), silvestres (AS), forestales (F), extractivas no metálicas (AE-N), extractivas metálicas (AE-M), agropecuarias (AG), de equipamiento (EI), de espacios verdes,

abiertos – plazas y similares - y recreativos, de orden público (EV), instalaciones especiales (IE) e infraestructura y sus instalaciones (IN). Para los últimos dos conceptos, ver cuadro 35 instalaciones especiales e infraestructura.

**Artículo 123.** Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo las vialidades primarias conforme a lo dispuesto en el artículo 121 de este *Reglamento*;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;
- III. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;
- IV. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor comercial del terreno que se proponga permutar;
- V. El terreno que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;
- VI. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- VII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que esté obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables; y
- VIII. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación.

**Artículo 124.** Las cesiones para destinos se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

- I. En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el plan parcial de desarrollo urbano de centro de población; y
- II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

**Artículo 125.** Para el cálculo de las áreas de cesión para destinos, de predios que resulten afectados por áreas de protección (playas y zonas federales) originadas por los causes, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en lo siguiente.

- El emplazamiento de redes e instalaciones de infraestructura básica, incluyendo sus derechos de paso y franjas de protección; los centros de readaptación social y cualquier equipamiento carácter regional, cuando impliquen la determinación de áreas de restricción, requerirán la elaboración de un plan de desarrollo urbano, aun cuando no esté localizado en el área de aplicación de un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población
- En el caso de los predios que resulten afectados por las áreas de restricción o protección, el ayuntamiento deberá tramitar ante las dependencias competentes en la materia, la delimitación de las zonas de restricción y protección necesarias para garantizar su funcionamiento y especificarlas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Las áreas de restricción o protección que correspondan a bienes nacionales se delimitarán y aprovecharán conforme las disposiciones federales aplicables.

- Las áreas de restricción o protección civil no serán generadoras de cesiones para destinos, por lo cual su superficie no se considerará para cuantificar las áreas de cesión que se deban generar cuando se urbanicen los predios donde se localizan.

Las áreas de protección serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción XLVIII y artículo 113, fracción IV, Ley de Aguas Nacionales, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, la Comisión Nacional de Aguas, podrá poner a disposición de quien lo solicite, la información de la creciente máxima ordinaria determinada para un cauce o vaso específico, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 4 fracción II del Reglamento de la Ley de Aguas Nacionales, para que con ello, un perito en la materia, autorizado por la comisión municipal de directores responsables, realice los estudios necesarios para determinar las áreas de protección y que una vez concluidos estos, los presentará para su aprobación a la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 126.** En ningún caso, las áreas de protección, mencionadas en el artículo anterior, podrán entregarse, como parte de las áreas de cesión para destino, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalará las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

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

**Artículo 127.** Para el cálculo de las áreas de cesión para destinos, de predios que resulten afectados por áreas de restricción, originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en el artículo 125 de este *Reglamento*.

Las áreas de restricción serán determinadas por la instancia y organismo que las controle, de acuerdo a la legislación y normatividad vigente, una vez que sea presentada la solicitud por la autoridad municipal, o bien si la autoridad municipal lo juzga conveniente, dicha solicitud podrá ser presentada por el propietario o promotor del terreno. Para tal efecto, las instancias y organismos correspondientes podrán poner a disposición de quien lo solicite, la información necesaria, para que peritos en la materia, realicen los estudios necesarios para determinar las áreas de restricción y una vez concluidos estos, los presentarán para su aprobación a la instancia u organismo encargado.

**Artículo 128.** En todas las zonas a las que hace referencia el artículo 122 de este *Reglamento*, las áreas de cesión para destinos, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando

los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el equipamiento, señalado en el capítulo XIII del presente Título de este *Reglamento*.

Por otro lado, las áreas destinadas para el equipamiento, en su forma de espacio construido, se utilizarán como espacios verdes, abiertos y recreativos, en tanto estos no se construyan, y su mantenimiento estará a cargo del ayuntamiento o asociación de colonos correspondiente.

**Artículo 129.** La determinación de la superficie de las áreas de cesión para equipamiento, se efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

- I. Zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta;
- II. Zonas Comerciales, Industriales y de Servicios: 13% de la superficie bruta;
- III. Zonas Turísticas: 11% de la superficie bruta; y
- IV. Zonas de Granjas y Huertos y campestres: 6% de la superficie bruta.

**Artículo 130.** Las áreas de cesión para destino, resultantes en las zonas turístico hotelero (TH) siempre y cuando estas no cumplan significativamente con los fines que se señala en el artículo 120 de este *Reglamento*, podrán otorgarse en aquellos asentamientos, que la autoridad señale, dentro del municipio conforme al artículo 122 de este *Reglamento*.

**Artículo 131.** En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, conforme se define en el Título Quinto de este *Reglamento*, en proporción al grado de avance de la urbanización.

**Artículo 132.** Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de incorporación o reincorporación, por parte del Ayuntamiento.

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

**Artículo 133.** Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos, de acuerdo a lo estipulado en el Capítulo XIII del presente Título y en el Título Segundo "normas de diseño arquitectónico" de este *Reglamento*. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

- I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística;
- II. Las dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal; y

- III. Las dedicadas a la organización y administración vecinal y cultura tales como salas de reunión, oficinas de asociaciones de vecinos, casetas de vigilancia, bibliotecas y otras, que deberán contar con las edificaciones e instalaciones propias para esos efectos, a razón de un metro cuadrado de construcción por cada diez habitantes en zonas habitacionales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas comerciales; cien metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios; cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas de servicios a la industria y al comercio; y cincuenta metros cuadrados de construcción por cada hectárea de superficie bruta en zonas industriales. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

En caso de que, con fundamento en el plan parcial de desarrollo urbano del predio, la autoridad municipal considere que la edificación que se pretenda realizar deba de ser de mayores dimensiones, costeará la diferencia a cuenta del erario municipal.

## **TÍTULO SEGUNDO** **Normas de diseño arquitectónico**

### **CAPÍTULO I** **Disposiciones Generales**

**Artículo 134.** Todo proyecto arquitectónico de una edificación deberá contar con los espacios mínimos indispensables y elementos necesarios para su correcto desempeño, de acuerdo al programa arquitectónico específico, y deberá ser avalado por los Directores Responsables de Proyecto y de Obra correspondientes, certificados por la Comisión Municipal de Directores Responsables. Cuando la sofisticación del proyecto lo requiera, será avalado a su vez por Directores Corresponsables en determinados campos, tales como estabilidad estructural, instalaciones generales o especializadas, cuando las mismas, o bien cualquier otra área del proyecto específico, requieran la elaboración de una memoria de cálculo por un profesional especializado en dicha área. Dicha corresponsabilidad será aceptada mediante la presentación de la memoria de cálculo respectiva, debidamente firmada por el especialista corresponsable que la elaboró, acompañada de su nombre completo y número de cédula profesional.

- I. Toda obra, construcción o edificación que se realice en el territorio del Municipio requerirá de la licencia de construcción, expedida por el Ayuntamiento, de acuerdo con la zonificación establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los planes que de este derivan, y conforme a las normas de este *Reglamento* y demás aplicables; y
- II. El reglamento municipal de construcción establecerá las normas técnicas para lograr la satisfacción de los requerimientos de funcionamiento, higiene, seguridad, estabilidad estructural, prevención de riesgos, acceso en los inmuebles y edificaciones, siendo su objetivo principal el bienestar y seguridad de sus ocupantes y vecinos.

**Artículo 135.** Toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo, señaladas en el presente título, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y utilización del suelo, señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población, y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Título Primero de este *Reglamento*;
- II. Las relativas al control de la densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo (COS y CUS), alturas máximas y restricciones señaladas

también en el Programa y Planes de Desarrollo Urbano correspondientes, de conformidad con lo establecido en el Título Primero de este *Reglamento*;

- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico de que se trate, indicadas en el Capítulo V del Título Quinto de este *Reglamento*;
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, señaladas, en el Título Tercero de este *Reglamento*;
- V. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, señaladas por las autoridades correspondientes, previstas en el Capítulo X, del presente Título de este *Reglamento*;
- VI. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VII. Las demás normas contenidas en el reglamento municipal de construcción.

**Artículo 136.** Para los efectos de este *Reglamento* las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para la salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras;

Los edificios que tengan usos mixtos deberán de cumplir las normas de cada una de las áreas correspondientes y las combinaciones que conjuguen y determinen en cada caso el mayor requerimiento o restricción, según el caso, en los elementos que sean comunes.

Así mismo, se establecen las normas, lineamientos y procedimientos que deberán cumplir todas las edificaciones sujetas a la Conservación del Patrimonio Histórico Cultural.

Los elementos comunes a los diversos géneros (requerimientos de habitabilidad, circulaciones horizontales y verticales, iluminación y ventilación, puertas y pasillos, servicios sanitarios, y otros similares) se exponen en el Capítulo X del presente Título.

## **CAPÍTULO II**

### **Edificios para vivienda**

**Artículo 137.** Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, baño y lavadero.

**Artículo 138.** Todas las viviendas de un edificio deberán tener salida a circulaciones, que conduzcan directamente a las puertas de acceso de la calle o a las escaleras. El ancho de dichas circulaciones o corredores nunca será menor de 1.2 metros, y cuando existan barandales estos deberán tener una altura mínima de 0.90 metros.

**Artículo 139.** Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con sus propios servicios mínimos de baño, con regadera, lavabo e inodoro, además de lavadero de ropa y fregadero para cocina. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deberán ser conducidas a pozos de absorción, de conformidad con lo señalado en el Capítulo II del Título Cuarto de este *Reglamento*, debidamente protegidos y con la capacidad adecuada a la cantidad de escurrimientos esperados, dejando solamente una instalación para demasías que descargue a jardines o vías públicas. Los pozos de absorción mencionados sólo podrán omitirse mediante la presentación de un estudio específico de Mecánica de Suelos que lo contraíndique con base y fundamento en la baja o nula permeabilidad del material del subsuelo del predio específico de que se trate, debidamente firmado por el profesionista Director Corresponsable de dicha especialidad.

**Artículo 140.** Solo por excepción y a falta de drenaje municipal se podrá autorizar la construcción de viviendas cuyas aguas negras descarguen en fosas sépticas las cuales deberán cumplir con la NOM-001-SEMARNAT-1996 si su descarga es a un cauce natural, que deberán ser técnica y funcionalmente adecuadas, condicionando a que una vez que se construya la red municipal, se construya el drenaje interno y se conecte a la misma.

**Artículo 141.** La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizarán cuando sean necesarios y no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de sus usuarios.

### **CAPÍTULO III**

#### **Edificios para comercios y oficinas**

**Artículo 142.** Es obligatorio dotar a estos edificios con los servicios sanitarios de uso público destinados a hombres y mujeres en forma independiente y por cada piso que se construya, de acuerdo a los parámetros indicados en los artículos correspondientes a servicios sanitarios.

**Artículo 143.** Los comercios o centros comerciales cuya área de venta sea mayor a 1,000 metros cuadrados deberán tener un local que pueda dar servicio médico de emergencia, el cual estará dotado con el equipo, instrumentos y medicamentos necesarios para brindar los primeros auxilios.

**Artículo 144.** Los comercios que produzcan desechos sólidos, deberán contar con áreas aisladas y protegidas, estratégicamente localizadas, de preferencia en el estacionamiento, que faciliten el uso de contenedores y la maniobra de recolección.

**Artículo 145.** El emplazamiento de tianguis permanentes y eventuales, deberá sujetarse a las reglamentaciones municipales respectivas y deberá realizarse en predios señalados para tal uso en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, previendo la ubicación de los servicios conexos al mismo, tales como el estacionamiento público, servicios sanitarios y contenedores de basura apartados de las áreas comerciales.

### **CAPÍTULO IV.**

#### **Edificios para industria y almacenamiento**

**Artículo 146.** Los proyectos de instalaciones industriales, incluyendo sus áreas de fabricación, bodegas, oficinas y servicios conexos, deberán contar con la aprobación correspondiente de las instituciones encargadas de la protección ambiental y civil a nivel federal, estatal y municipal. Asimismo, deberán cumplir con los lineamientos para zonas industriales, señaladas en el Capítulo XIII del Título Primero de este *Reglamento* y sujetarse a las ubicaciones señaladas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano respectivos.

**Artículo 147.** Las industrias genéricas que requieren de un estudio de impacto ambiental, presentado por los interesados y aprobado por las autoridades con jurisdicción sobre los aspectos ambientales y ecológicos, son las siguientes:

- I. Instalaciones con tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos;
- II. Tratamiento, refinación y distribución de sustancias minerales y no minerales;
- III. Industria química;
- IV. Industria siderúrgica;
- V. Industria papelera;
- VI. Industria zapatera y tenerías;
- VII. Industria textil;
- VIII. Industria azucarera;
- IX. Industria de bebidas;
- X. Industria alimenticia;
- XI. Industria del cemento;
- XII. Industria de elementos para la construcción;
- XIII. Industria automotriz y metal-mecánica;
- XIV. Generación y transmisión de electricidad;
- XV. Industrias de la madera;
- XVI. Oleoductos y gasoductos así como sus estaciones, almacenes y terminales; y
- XVII. En general todas aquellas que puedan ocasionar peligros y afectaciones al medio ambiente.

## **CAPÍTULO V** **Edificios para la educación**

**Artículo 148.** Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios de educación y tendrán como superficie mínima la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.), señalado en el artículo 110 de este *Reglamento*, para cada tipo de centro educativo. El tratamiento de la superficie de estas áreas recreativas podrá ser variable, en función de las características del sitio y de la actividad específica a desempeñar, debiendo siempre presentar condiciones de seguridad y limpieza y estando sujeta a un mantenimiento adecuado. En casos especiales, previa

aprobación de la autoridad municipal, los espacios de recreo podrán estar en azoteas, con la debida seguridad, o en espacios interiores adecuadamente acondicionados.

**Artículo 149.** Todo tipo de centro educativo deberá contar con un local adecuado para enfermería con su equipo de emergencia y primeros auxilios, con las dimensiones en función de la población estudiantil a atender.

## **CAPÍTULO VI**

### **Edificios para la salud y asistencia social**

**Artículo 150.** Todo tipo de hospitales y clínicas que se construyan por el sector público o privado deberán sujetarse a las disposiciones y normas de la Secretaría de Salud que rigen sobre la materia, tomando en cuenta además los lineamientos señalados en el presente capítulo.

**Artículo 151.** La ubicación de los edificios para la atención de la salud, deberá realizarse de acuerdo a las normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda.

**Artículo 152.** Es indispensable que el edificio cuente con planta eléctrica de emergencia, que deberá calcularse para atender toda la capacidad requerida.

**Artículo 153.** La Dependencia Municipal respectiva podrá autorizar que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital o de clínica, únicamente cuando se llenen todos los requerimientos reglamentarios y normas específicas del reglamento de construcción de hospitales y clínicas del sector salud.

## **CAPÍTULO VII**

### **Edificios para la cultura y la recreación**

**Artículo 154.** La Dependencia Municipal respectiva podrá otorgar los permisos para la construcción de salas de espectáculos públicos, únicamente cuando se cuente con la aprobación de la ubicación de las mismas, con sujeción a las Leyes Federal y Estatal de Salud, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes.

**Artículo 155.** Las salas de espectáculos y de reuniones culturales, tales como cinematógrafos, salas de conciertos o recitales, teatros, salas de conferencias o cualquiera otra semejante, deberán tener accesos y salidas directas a la vía pública, o bien comunicarse con ella a través de pasillos con amplitud correspondiente a la capacidad de usuarios.

**Artículo 156.** Las hojas de las puertas deberán abrir siempre hacia el exterior y estar colocadas de tal manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, escalera o descanso, y deberán contar siempre con los dispositivos necesarios que permitan su apertura por el simple empuje de las personas y nunca deberán desembocar directamente a un tramo de escalera, sin mediar un descanso que tenga como mínimo 1.5 metros de dimensión mínima.

**Artículo 157.** En todas las puertas que conduzcan al exterior se colocarán invariablemente letreros con la palabra "Salida" y flechas luminosas indicando la dirección de dichas salidas. Las letras deberán tener una dimensión mínima de 15 centímetros, y estar permanentemente iluminadas, aun cuando se interrumpa el servicio eléctrico general.

**Artículo 158.** Las salas de espectáculos deberán contar con vestíbulos que comuniquen la sala con la vía pública o con los pasillos de acceso a ésta. Tales vestíbulos deberán tener una superficie mínima calculada a razón de 4 espectadores por metro cuadrado.

**Artículo 159.** Las salas de espectáculos deberán contar con taquillas que no obstruyan la circulación y se localicen en forma visible. Deberá haber cuando menos una taquilla por cada 1,000 espectadores.

**Artículo 160.** El volumen del espacio interior de las salas de espectáculos se calculará a razón de 2.5 metros cúbicos por espectador y en ningún punto tendrán una altura libre inferior a 3 metros.

**Artículo 161.** Las salas de espectáculos, deberán de cumplir rigurosamente con las normas técnicas aplicables para obtener los cálculos de isóptica, panóptica y acústica correspondientes, para aplicarlos en su caso; así como cumplir con las condiciones óptimas de ventilación e iluminación artificiales de dichos espacios.

**Artículo 162.** Solo se permitirán las salas de espectáculos que cuenten con butacas, por lo que salvo aprobación expresa de la Dependencia Municipal, se prohibirá la construcción de gradas para sustituirlas, si no están provistas de asientos individuales. La anchura mínima de las butacas será de 55 centímetros, debiendo quedar un espacio libre mínimo de 40 centímetros entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, medido este espacio entre las verticales correspondientes.

**Artículo 163.** Las butacas deberán estar fijas en el piso, a excepción de las que se sitúen en palcos y plateas, debiendo tener siempre asientos plegadizos, excepto cuando el espacio entre el borde del asiento y el respaldo al frente sea de 75 centímetros, considerado suficiente para circular sin que se mueva la persona sentada.

**Artículo 164.** En los muros de los espacios de circulación o estancia no se permitirán salientes o elementos decorativos que se ubiquen a una altura menor de 3 metros, en relación con el nivel de piso.

**Artículo 165.** No se permitirán que en lugares destinados a la permanencia o tránsito público, haya, puertas simuladas o espejos que puedan causar confusiones en el público en lo relativo a la percepción de tránsitos y salidas.

**Artículo 166.** Los escenarios, ventiladores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección, deberán estar aislados entre sí y de la sala mediante muros, techos, telones y puertas de material incombustible, y deberán tener salidas independientes de la sala. Las puertas deberán tener dispositivos mecánicos que la mantengan cerradas.

**Artículo 167.** Los guardarropas no deberán obstruir el tránsito público, pero deberán situarse con un fácil acceso desde el vestíbulo.

**Artículo 168.** Las casetas de proyección deberán contar con ventilación artificial y protección adecuada contra incendios. Su acceso y salida deberá ser independiente de las de la sala.

**Artículo 169.** En todas las salas de espectáculos será obligatorio contar con una planta eléctrica de emergencia con capacidad adecuada a sus instalaciones y servicios.

**Artículo 170.** Los servicios sanitarios deberán ubicarse con acceso desde los vestíbulos, separados en núcleos para cada sexo.

**Artículo 171.** Deberá contarse con un núcleo de servicios sanitarios para actores y empleados, con acceso desde los camerinos y desde los servicios complementarios.

**Artículo 172.** Todos los servicios sanitarios deberán estar dotados de pisos impermeables antiderrapantes, recubrimientos de muros a una altura mínima de 1.80 metros con materiales impermeables lisos, de ángulos redondeados y con un sistema de coladeras estratégicamente colocadas que posibiliten asearlos fácilmente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **Instalaciones deportivas**

**Artículo 173.** Las edificaciones destinadas a clubes deportivos, públicos o privados, deberán de contar además de las instalaciones adecuadas a su desempeño. Con los servicios de vestidores y sanitarios en núcleos separados por género y en proporción al número de sus asistentes y capacidad de servicio.

**Artículo 174.** En caso de que se cuente con graderías para espectadores, la estructura de éstas deberá ser de material incombustible y, sólo en casos excepcionales y para instalaciones provisionales, podrá autorizarse que se construyan con elementos de madera o metal, a juicio y bajo supervisión de la Dependencia Municipal respectiva.

**Artículo 175.** Las albercas que se construyan en los centros deportivos, sean públicos o privados, sean cual fuere su tamaño y forma, deberán contar con:

- I. Equipos de recirculación y purificación de agua;
- II. Andadores que la delimiten de material antiderrapante; y
- III. El señalamiento de las zonas para natación y clavados, indicando con caracteres perfectamente visibles, tanto las profundidades mínima y máxima, como el punto en que cambie la pendiente del piso, así como aquel en que la profundidad sea más de 1.20 metros. Las albercas para niños deberán estar separadas de las de los adultos, con indicaciones claras de profundidades.

**Artículo 176.** Los baños, sean éstos de regadera, sauna o vapor, deberán contar con instalaciones hidráulicas que tengan fácil acceso para su mantenimiento técnico y conservación. Los muros y techos habrán de recubrirse con materiales impermeables. Los pisos deberán ser de material impermeable antiderrapante. Las aristas de muros y demás elementos constructivos deberán ser, redondeados para seguridad de los usuarios.

## **CAPÍTULO IX**

### **Estaciones de servicio, gasolineras**

**Artículo 177.** Los proyectos de obras de urbanización o edificación de predios donde se propongan localizar y operar estaciones de servicios o gasolineras se formularán, autorizarán y ejecutarán, sujetándose a las normas de usos y destinos del suelo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano, donde en su caso se precisaren la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos, y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados.

Esas normas de urbanización y edificación deberán de observar y ser congruentes con las "Especificaciones generales para proyecto y construcción de Estaciones de Servicio" vigentes, expedidas por Petróleos Mexicanos - Refinación, en todo aquello que no se opongan al reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolina, diésel u otros combustibles o carburantes, conocidos o por conocerse.

Cuando, por razones de funcionamiento vial, se ubiquen en vías de doble sentido, una estación frente a otra, se considerarán como una sola estación para los efectos de autorizar su localización.

**Artículo 178.** En las áreas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios donde se determinen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los planes parciales de desarrollo urbano correspondientes.

De conformidad con lo estipulado en el programa municipal de desarrollo urbano simplificado para el establecimiento de nuevas estaciones de servicio, expedido por la Comisión Federal de Competencia, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de agosto de 1994; los predios propuestos, para garantizar vialidades internas, áreas de servicio al público y almacenamiento de combustibles, áreas verdes y los diversos elementos requeridos para la construcción y operación de una estación de servicio, deben cumplir con las siguientes características:

Tipo de Ubicación:	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo (metros)
<b>Zona Urbana:</b>		
Esquina	400	20
No esquina	800	30
<b>Zona Rural</b>		
En el poblado	400	20
Fuera del poblado	800	30
<b>Carreteras:</b>	2,400	80
Zonas especiales	200	15
Zonas Marinas	500	20

Se define como zonas especiales a centros comerciales, hoteles, estacionamientos públicos, establecimientos de servicio de lavado y engrasado y parques públicos, que por su ubicación y espacios disponibles constituyen puntos estratégicos para el equipamiento y el servicio al público.

**Artículo 179.** En cualquiera de los diferentes tipos de ubicación señalados en el artículo anterior, se deberán respetar los siguientes lineamientos:

- I. No debe de existir ningún uso urbano en un radio mínimo de 15 metros, desde el eje de cada dispensario localizado en el predio propuesto para la estación de servicio, a lugares de concentración pública (escuelas, hospitales, mercados, cines, teatros, estadios deportivos, auditorios, y otros similares);
- II. El predio debe estar a una distancia de resguardo mínima de 100 metros, respecto a plantas de almacenamiento y distribución de gas licuado de petróleo y demás predios en donde se realicen actividades clasificadas como de alto riesgo, tomando como referencia el primer y segundo listado de actividades altamente riesgosas, vigentes. La distancia se medirá tomando como referencia la ubicación de los tanques de almacenamiento localizados dentro de dicha planta de gas, al límite del predio propuesto para la estación de servicio; y
- III. Los tanques de almacenamiento de las estaciones de servicio, se ubicarán a una distancia mínima de resguardo de 30 metros de líneas de transmisión de alta tensión o voltaje, o de ductos que transporten hidrocarburos y de 50 metros de vías férreas.

**Artículo 180.** En los linderos que colinden con predios vecinos a la gasolinera, deberá dejarse una franja de 3 metros de ancho, como mínimo, libre de cualquier tipo de construcción, que obre como espacio de amortiguamiento y protección, previendo una posible circulación perimetral de emergencia.

**Artículo 181.** Los ingresos y salidas vehiculares deberán estar claramente diferenciados, respetando en las filas de abastecimiento las banquetas peatonales perimetrales de la estación de servicio. No podrán tenerse ingresos o salidas vehiculares por la esquina que haga confluencia con las vialidades delimitantes.

**Artículo 182.** La distancia mínima del alineamiento del predio a la isla de bombas más próxima deberá ser de 4 metros, contando además con una servidumbre mínima de 1.50 metros que haga

posible delimitar las banquetas peatonales de las zonas de abastecimiento. Esta servidumbre, de manera preferente, deberá estar jardinada o con setos divisorios.

**Artículo 183.** Las zonas de abastecimiento, incluyendo las islas de las bombas, deberán estar cubiertas a una altura mínima de 4.5 metros a partir del nivel de circulación interna.

**Artículo 184.** Las estaciones de servicio o gasolineras deberán contar con extinguidores y demás medios de seguridad, en la forma y términos establecidos en el reglamento de la Ley de Protección Civil del Estado de Jalisco, en materia de seguridad y prevención de riesgos en establecimientos de venta, almacenamiento y autoconsumo de gasolinas y diésel.

**Artículo 185.** Los servicios sanitarios para el público en núcleos diferentes para cada género, deberán consistir, como mínimo, en lo siguiente:

- a) Un inodoro y dos mingitorios para hombres;
- b) Dos inodoros para mujeres; y
- c) Cumplir con lo estipulado en el Título Tercero de este Reglamento, referente a servicios para personas con problemas de discapacidad.

**Artículo 186.** Las instalaciones y especificaciones para el almacenamiento de combustibles, deberá sujetarse a las normas y lineamientos expedidos por la Secretaría de Economía, y Pemex-Refinación, así como por la Norma Oficial Mexicana vigente en la materia.

**NOTA.** Deberá cumplir con lo indicado en el *“Reglamento para el establecimiento y funcionamiento de gasolineras y estaciones de servicio, así como para el almacenamiento y transportación de hidrocarburos en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco”*.

## CAPÍTULO X

### De la conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico

**Artículo 187.** Para la instrumentación de políticas de conservación de patrimonio cultural edificado en el Estado, se tomará en consideración lo establecido en la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios.

**Artículo 188.** Para efectos de este capítulo se debe entender por:

- I. **Adaptación controlada:** es la serie de acciones que pueden realizarse en un inmueble de valor patrimonial para adaptarlo a los requerimientos del usuario que no afecten significativamente su composición, tendencia estilística, estructura o imagen;
- II. **Adecuación a la imagen urbana:** es la modificación parcial de un inmueble sin un valor patrimonial definido para, además de satisfacer los requerimientos del propietario o usuario, integrado a las características morfológicas y tipológicas dentro de una zona con valor patrimonial;
- III. **Arquitectura popular:** es la expresión típica de la cultura propia de la región que los ha creado y constituye bienes valiosos. Todos los monumentos de la arquitectura popular, incluyendo los conjuntos y los poblados, forman parte significativa del patrimonio cultural; y
- IV. **Elementos con valor patrimonial:** todos aquellos elementos susceptibles de protección, que formen parte o sean complementarios a las características de los inmuebles que conformen, dentro de las zonas con valor patrimonial y aún si estos se encontrarán aislados. Se consideran como tales:

- a) Edificios que tengan valor de tipo documental, respecto a las actividades o características culturales que constituyan parte integral de la identidad del lugar y contribuya a su carácter de singularidad;
  - b) Mobiliario urbano;
  - c) Bienes muebles integrados a parte integral de los diseños originales, hechos ex profeso para el inmueble;
  - d) Jardinería, arborización, así como cualquier elemento del paisaje que contribuya a la lectura, entendimiento y apreciación del inmueble; y
  - e) Elementos distintivos, hitos o particularidades del contexto urbano inmediato.
- V. Inmueble con valor artístico:** aquel que ha sido construido entre 1900 y 1950 y/o que posea valor artístico debido a sus características arquitectónicas, constructivas o tipológicas;
- VI. Intervención:** obra o acción de carácter técnico especializado, legal o administrativo relacionada con la restauración, el aprovechamiento o la conservación de un inmueble o de una zona de valor patrimonial;
- VII. Inventario de bienes culturales:** registro del total de inmuebles que constituyen una zona de valor patrimonial, para su identificación, clasificación y establecimiento de acciones y competencias municipales, estatales y federales, que fungirá como herramienta para su futura gestión y conservación;
- VIII. Ley de protección al Patrimonio:** a la Ley del Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios;
- IX. Ley Federal:** la ley federal de zonas y monumentos arqueológicos, artísticos o históricos;
- X. Patrimonio cultural edificado:** conjunto de bienes inmuebles, que por sus características históricas, artísticas o ambientales, revisten relevancia cultural para el Estado o Municipio;
- XI. Preservar:** acción especializada que se realiza con los bienes inmuebles del patrimonio cultural, con el fin de prevenir y evitar cualquier proceso degradante o deteriorante;
- XII. Protección:** efecto de las acciones preventivas establecidas para la conservación de un bien mueble o inmueble;
- XIII. Rehabilitación:** conjunto de intervenciones que permiten poner nuevamente en uso activo un edificio o una estructura urbana, mediante acciones de restauración, adecuación a la imagen urbana o integración;
- XIV. Relevancia cultural:** cualidad de bienes muebles e inmuebles que se determina atendiendo a cualquiera de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales, técnicas utilizadas y otras análogas. Para los bienes inmuebles se considera además su contexto urbano;
- XV. Remodelación:** Consiste en una reestructuración del inmueble en la que puede haber cambios en su uso y en sus elementos físicos pero conservando sus caracteres arquitectónicos auténticos;
- XVI. Restauración:** conjunto de acciones especializadas cuyo objetivo es recuperar los valores arquitectónicos y constructivos de un bien inmueble que ha sufrido alteraciones y deterioros considerables;

**XVII. Sustitución Controlada:** es el nivel máximo de intervención a través del cual las acciones se encaminan a suplantar la edificación sin valor arquitectónico existente o baldío por una nueva arquitectura que se integre a la imagen urbana de la zona en que se encuentre; y

**XVIII. Zona de valor patrimonial:** área delimitada para su conservación o mejoramiento que constituye un conjunto de inmuebles con valor histórico y/o artístico, que reviste relevancia cultural para el Municipio de Puerto Vallarta. Estas zonas están sujetas a acciones de carácter legal, técnico especializado y administrativo, tendientes a su protección, mejoramiento y a detener el deterioro por agentes naturales o por falta de cuidado y negligencia.

**Artículo 189.** De conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia la protección legal de los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos los que sean declarados por oficio o a petición. De acuerdo a lo establecido en la ley.

En los inmuebles determinados como monumentos solo podrán realizarse acciones u obras de conservación y restauración especializada, evaluándose con base en el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo y la posibilidad de otras intervenciones como la de adaptación controlada, la cual estará dada en los términos que establezca el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Es responsabilidad de los propietarios de dichos inmuebles conservarlos y en su caso restaurarlos en coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Dirección de Obras Públicas municipal.

Para la autorización de las acciones u obras de conservación y restauración especializada, la autoridad municipal concurrirá en la formulación del dictamen técnico y en el otorgamiento de la licencia respectiva, a través del Comité de Dictaminación o mesa colegiada.

**Artículo 190.** Los inmuebles clasificados con Valor Artístico Relevante, con Valor Ambiental, Valor Histórico Ambiental, Valor Artístico Ambiental y Valor Arquitectónico, que se definen en los siguientes artículos, serán consignados en los planes municipales de desarrollo urbano y se promoverá sean declarados como tales en los términos que establece el Capítulo 7 de la Ley de Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco.

**Artículo 191.** Para efectos de este *Reglamento* los edificios y las áreas sujetas a conservación se clasifican en las siguientes categorías:

**I. Edificación actual armónica:** Se consideran las edificaciones realizadas en las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI que, sin tener un valor arquitectónico específico, pueden armonizar sin afectar significativamente la percepción del paisaje urbano, histórico o artístico. Para ser considerado armónico, no debe rivalizar con las características propias del contexto en que se inserten y estará definido por: volúmenes, modos de edificación, configuración urbana, etc.

Corresponderá a la autoridad municipal su control señalándose específicamente en los planes de desarrollo urbano y normatividad específica. Se pueden realizar en ellos obra de Adaptación controlada, de Adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada evaluando de acuerdo a las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

**II. Edificación no armónica:** son aquellas que poseen escaso o nulo valor arquitectónico y rompen con el contexto y paisaje urbano en el que se inscriben. El control de este tipo de edificación en conjuntos patrimoniales, debe corresponder a la autoridad municipal

pudiéndose asesorar tanto por los institutos federales, como con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría de Cultura.

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

**III. Inmuebles con Valor Ambiental** Se consideran a los predios o edificaciones que posean un valor contextual o de ambiente urbano que en conjunto genere una zona susceptible de ser considerada de valor patrimonial, subdividiéndose en dos categorías, dependiendo de su fecha de edificación: Inmueble de Valor Histórico Ambiental; e Inmueble de Valor Artístico Ambiental;

**IV. Inmueble de valor artístico ambiental:** Se consideran Inmuebles con Valor Artístico Ambiental aquellas edificaciones realizadas de 1900 a 1950, que aunque en particular o en forma aislada no revisten un gran valor arquitectónico o espacial, la suma de ellas constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido.

Su protección legal recae en la autoridad municipal con la asesoría y apoyo de la Secretaría de Cultura;

**V. En los Inmuebles de Valor Artístico Ambiental;** incluidos en el registro, inventario o catálogo Municipal; aprobado por el Ayuntamiento y las instancias competentes, solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, evaluando según las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

**VI. Inmueble de valor histórico ambiental** Se a aquellas edificaciones realizadas antes de 1900, que aunque en particular o en forma aislada no revisten un gran valor arquitectónico o espacial, la suma de ellas constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido. Su protección legal recae en la autoridad municipal con la asesoría y el apoyo del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Secretaría de Cultura a través de su dependencia especializada en la materia.

En los Inmuebles con Valor Histórico Ambiental, incluidos en el registro, inventario o catálogo Municipal aprobado por el Ayuntamiento y las instancias competentes, solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada, evaluando según las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

**VII. Inmueble de valor artístico relevante:** Se consideran a las edificaciones, de propiedad pública o privada, construidas después de 1900, que aunque no posean declaratoria del Ejecutivo Federal de monumento artístico en los términos de la Ley Federal en la materia, revistan un valor artístico o arquitectónico relevante o sobresaliente, que se signifiquen, ya sea en forma aislada o como parte de un conjunto urbano patrimonial. Se dará prioridad a las edificaciones construidas antes de 1950. En obras posteriores, las obras susceptibles a ser reconocidas como monumento artístico relevante deberán ser objeto de un estudio particular considerando en primera instancia la obra de autores ya fallecidos.

La salvaguarda estos bienes será asumida por el Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Cultura en corresponsabilidad con las autoridades municipales. En obras posteriores, susceptibles a ser reconocidas como Monumento Artístico Relevante, deberán ser objeto de un estudio.

Este tipo de inmuebles debe ser objeto de acciones de mantenimiento, conservación y restauración especializada, así como adaptación controlada o adecuación a la imagen urbana, evaluándose con base en el estado de conservación, alteraciones, corriente estilística, datación y usos del suelo, la posibilidad de otras intervenciones como la de adaptación controlada, en los términos que establezca el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, en caso de contar con declaratoria y de no ser así, la Secretaría de Cultura mediante el dictamen técnico en corresponsabilidad con las autoridades municipales respectivas;

**VIII. Inmuebles de Valor Arquitectónico** Se consideran a las edificaciones realizadas en las últimas décadas del siglo XX e inicio del XXI y que por su género, solución espacial, plástica, simbólica, urbana y de representatividad del momento sociocultural, estético e histórico, así como por ser obra de autor con valor reconocido, merezcan su conservación. Su protección legal recae en la autoridad municipal con la asesoría y el apoyo de la Secretaría de Cultura a través de su dependencia especializada en la materia.

En los Inmuebles de Valor Arquitectónico, incluidos en el registro, inventario o catálogo Municipal; aprobado por el Ayuntamiento y las instancias competentes, solo se podrán autorizar obras de conservación, restauración, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana, evaluando según las características específicas de cada obra y necesidades del usuario, en los términos que establezca el Comité de Dictaminación o mesa colegiada;

**IX. Monumento Histórico por determinación de ley:** aquellos que así lo establezca la Ley Federal; y

**X. Predios baldíos ubicados en zonas con valor patrimonial:** En los predios baldíos ubicados en zonas con valor patrimonial la autoridad municipal promoverá su inserción, integrando la arquitectura contemporánea al contexto histórico o artístico, debiendo atender los criterios de articulación, conexión física, funcional, visual, material y asociativa con las morfologías y tipologías históricas; respeto con la imagen urbana, los usos del suelo permitidos y en caso de colindar con una edificación de valor patrimonial, atender a las restricciones que ésta presente.

Estas actividades serán competencia de la Dirección de Obras Públicas del Municipio, con la asesoría de los institutos federales o la Secretaría de Cultura, el Comité de Dictaminación o mesa colegiada.

**Artículo 192.** Procuraduría de Desarrollo Urbano defensora de oficio del Patrimonio Histórico Cultural: La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco es la institución pública con facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la normatividad urbana y defender de oficio la integridad de los bienes afectos al Patrimonio Edificado y Cultural del Estado.

**Artículo 193.** Toda declaratoria de clasificación de un inmueble se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y en el inventario de bienes culturales.

En las resoluciones relativas a la clasificación de un inmueble, se expresarán con toda precisión su ubicación, superficie, linderos, diagnóstico y criterios de intervención a través de un dictamen técnico. La Dependencia Municipal, en dicho dictamen indicará al propietario del inmueble las intervenciones que a su juicio pueden realizarse.

Estas resoluciones, cuando sean emitidas por la Secretaría de Cultura o la Dependencia Municipal, podrán ser impugnadas conforme a:

Las medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los gobiernos municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Se consideran como medidas de seguridad:

- I. La suspensión de trabajos y servicios, cuando no se ajusten a las normas legales;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial de las instalaciones, las construcciones y las obras realizadas en contravención de las disposiciones de este *Reglamento*;
- III. La desocupación o desalojo de inmuebles, cuando tal medida resulte necesaria para cumplimentar determinaciones basadas en el presente *Reglamento*;
- IV. La demolición, previo dictamen técnico, de obras en proceso de ejecución o ejecutadas en contravención de especificaciones y ordenanzas aplicables, demolición que será a costa del infractor y sin derecho a indemnización;
- V. El retiro de instalaciones deterioradas, peligrosas o que se hayan realizado en contravención de este *Reglamento* y demás ordenamientos aplicables, y
- VI. La prohibición de actos de utilización que sean violatorios a las normas legales vigentes.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente *Reglamento*, los programas o planes de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.

De las Infracciones: Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los encargados de las oficinas del Registro Público de la Propiedad:

- I. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados, y
- II. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público los diversos programas y planes de desarrollo urbano y demás documentos que conforme a este *Reglamento*, deben inscribirse en la Oficina del Registro Público de la Propiedad a su cargo, por ser aplicables en esa jurisdicción territorial.
- III. Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente *Reglamento*, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:
- IV. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;
- V. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en este *Reglamento*, los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley del Procedimiento Administrativo;
- VI. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;
- VII. Realicen o autoricen actos en contra de lo dispuesto en los programas y planes de desarrollo urbano y su zonificación;
- VIII. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes.

Los funcionarios públicos responsables de las infracciones señaladas en lo que antecede, serán sancionados conforme las disposiciones de la Ley de Responsabilidad de los Servidores Públicos del Estado.

Los servidores públicos que incurran en la falta prevista mencionada en este artículo, se harán acreedores a cualquiera de las sanciones previstas en las fracciones III, IV y V del artículo 64 de la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos del Estado, previo procedimiento administrativo que se les instaure y considerando la gravedad de los hechos cometidos. Dicha sanción será independiente de la responsabilidad patrimonial en que incurra y del ejercicio de la acción penal por haber ejercitado actos tipificados como delitos, de conformidad con el Reglamento Penal del Estado.

De las sanciones: Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en los reglamentos, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Las sanciones podrán consistir en:

- I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este *Reglamento* y los Reglamentos Municipales aplicables;
- II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en este ordenamiento;
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;
- IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;
- V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este *Reglamento*;
- VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa firme que imponga esas medidas;
- VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;
- VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona VIII. económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventiva, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en este *Reglamento*;
- IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen en los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento, la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo, y
- X. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco. Las sanciones pecuniarias aplicadas en la ejecución de este *Reglamento*, se extinguirán en la forma prevista en la Ley de Hacienda Municipal.

En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el plan o programa correspondiente, se procederá a demoler dicha obra, conforme a los siguientes criterios:

- I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna, y
- II. Si las acciones se ejecutaron con autorización, licencia o permiso expedido por autoridad competente, el costo de los trabajos será a cargo de la autoridad responsable y los propietarios o poseedores a título de dueño que acrediten que actuaron de buena fe, tendrán derecho a la indemnización sobre pago de daños.

La nulidad de un acto administrativo puede ser invocada por el administrado a través del recurso de revisión previsto en la Ley del Procedimiento Administrativo.

La declaración de las nulidades de actos definitivos que contravengan las disposiciones de este *Reglamento*, se decretará mediante las siguientes reglas y procedimientos:

La nulidad a que se refiere la fracción I del artículo que antecede decretada conforme el procedimiento previsto en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, y la nulidad a que se refiere la fracción II será decretada por la autoridad Judicial, sin perjuicio de las medidas administrativas que establecen las fracciones III y V;

**Artículo 194.** La clasificación y sus efectos subsistirán aunque el inmueble cambie de propietario. La persona que enajene un inmueble, está obligada a hacer saber su situación legal al adquirente y tanto este, como el enajenante, darán aviso de la operación efectuada al Ayuntamiento y/o a la dependencia encargada de la conservación del patrimonio, en el término de 15 días.

**Artículo 195.** Para lograr la homogeneidad de juicio se deberá confiar la valoración histórico-crítica a una comisión y delegar la elaboración del plan de salvaguardia a técnicos calificados, que trabajen en estrecha relación con la Dependencia Municipal y en su caso con los consultores o equipo técnico encargado de la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, así como las instalaciones competentes en cada caso.

**Artículo 196.** Cualquier intervención llevada a cabo con la finalidad de conservación, restauración o adaptación controlada, que se realice en inmuebles históricos o artísticos, relevantes o ambientales, incluyendo los de propiedad privada, constituye una actividad especializada. Dichos trabajos serán realizados o avalados por Directores Responsables de Proyecto y Obra de Restauración, especialistas en patrimonio cultural edificado, autorizado por la Comisión Municipal de Directores Responsables.

Los proyectos deberán contar con la autorización correspondiente por parte de la instancia competente, previo dictamen técnico, y dicha intervención deberá ejecutarse bajo los procedimientos que se indiquen.

**Artículo 197.** Cuando un inmueble declarado como parte del patrimonio histórico y/o cultural, en cualquiera de sus tipos, sea sujeto de acciones de conservación tendientes a salvar, preservar, mantener, proteger, custodiar o cuidar la permanencia y el estado original de los bienes patrimoniales que lo integran, podrán tener los siguientes niveles de intervención:

- I. Conservación: Que no manifieste un grado de deterioro significativo, por lo que sólo requerirá de un mínimo de acciones de mantenimiento o conservación:

- a) Mantenimiento general: Actividades para conservar en buen estado la estructura, espacios, elementos constructivos y acabados en el inmueble (limpieza, impermeabilización, reparación menor de instalaciones, resane y pintura);
- b) Rehabilitación menor: Acciones eventuales de conservación y reparación (aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, canterías, cerámica, vidriería, molduras, instalaciones y pavimentos);
- c) Liberación menor de elementos arquitectónicos agregados a la estructura original;
- d) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos; y
- e) Los equipos de trabajo responsables requerirán un grado de especialización intermedio y será recomendable contar con supervisión o asesoría especializada.

**II. Restauración:** Cuando un inmueble declarado como del patrimonio cultural de alto valor manifieste un grado de deterioro significativo, pérdida o alteraciones en sus componentes arquitectónicos o estructura original, requerirá de acciones de restauración especializada.

Las acciones de restauración especializada de bienes patrimoniales podrán tener los siguientes tipos de intervención:

- a) Restauración a su estado original: cuando queden vestigios de cómo fue este, o documentación gráfica sobre el estado original de una época determinada; y
- b) Restauración hipotética, cuando no sea posible saber a ciencia cierta el estado original, y exista diversidad de opiniones expertas al respecto, se propondrá un diseño integrado a lo que sea apreciable de la construcción y que respete los elementos permanentes del edificio y dentro de las tipologías específicas.

En ambos casos debe quedar claramente indicado lo nuevo, diferenciándose de lo antiguo. Las acciones obligatorias aplicables a este nivel de intervención son:

- a) Diagnóstico del estado que presenta el inmueble al momento de la intervención;
- b) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
- c) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
- d) Consolidación de elementos arquitectónicos, que presenten problemas de conservación en su estructura compositiva;
- e) Rehabilitación y restauración mediante la consolidación de elementos arquitectónicos.
- f) Acciones de mantenimiento, conservación, reparación, restauración para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías, cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;
- g) Restitución de elementos arquitectónicos en mal estado o perdidos;
- h) Adaptación menor de espacios originales al uso actual;
- i) Integración de espacios y elementos arquitectónicos o contemporáneos al inmueble original sin que esta acción implique la eliminación o sustitución de partes originales; y

- j) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.
- III. Adaptación controlada o integración al conjunto: Los titulares de inmuebles declarados como del patrimonio cultural de valor intermedio, contextual o ambiental podrán realizar acciones para su adaptación controlada o integración al conjunto, para adaptarlo a los requerimientos del usuario que no afecten significativamente su composición, tendencia estilística, estructura o imagen. Para tal efecto se tomará en cuenta:
- a) Volumetría, la cual se considera en función de:
1. Altura máxima del inmueble;
  2. Altura al paño de la fachada;
  3. Longitud de la fachada; y
  4. Distancia a la que se remeterá cualquier construcción cuya altura supere la del paño de fachada.
- b) Carácter, el cual se considerará en función de:
1. Escala;
  2. Materiales y texturas;
  3. Paños;
  4. Ventanería;
  5. Modulación; y
  6. Relación y disposición de vanos y llenos, es decir, proporción relativa de superficies de muros y ventanas;

Consideraciones de la Adaptación controlada o integración al conjunto:

- IV. **Adecuación a la imagen urbana;** Las acciones de adaptación controlada o integración al conjunto a que alude el artículo anterior deberán considerar:
- a) Diagnóstico del estado que presenta el inmueble al momento de la intervención;
  - b) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
  - c) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
  - d) Restructuración arquitectónica en caso de que presente problemas de estabilidad o sea requerida para adaptar la edificación al nuevo uso;
  - e) Consolidación de elementos arquitectónicos, que presenten problemas de conservación en su estructura física;
  - f) Rehabilitación y restauración de elementos arquitectónicos: Acciones y actividades de mantenimiento, conservación, reparación, restauración para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías,

cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;

- g) Restitución de elementos arquitectónicos con problemas de conservación severos o perdidos;
- h) Adaptación de espacios al uso actual, permitiéndose la eliminación parcial de elementos en espacios originales;
- i) Integración de espacios y elementos arquitectónicos al inmueble original; y
- j) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.

Este nivel de intervención requiere de equipos de trabajo de especialización entre intermedio y alto. Demanda la participación de especialistas, además de contar con supervisión o asesoría especializada.

- V. Sustitución Controlada.** Los titulares de inmuebles ubicados en una zona reconocida como de patrimonio cultural, aun sin un valor patrimonial específico y definido, podrán realizar modificaciones o adecuaciones a la imagen urbana para satisfacer los requerimientos del propietario o usuario, integrándolos a las características morfológicas, tipológicas, modos de edificación y normas de control de la zona con valor patrimonial en que se ubique.

Las acciones que implica este nivel de intervención son:

- a) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
- b) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
- c) Reestructuración arquitectónica en caso de que presente problemas de estabilidad o sea requerida para adaptar la edificación al nuevo uso;
- d) Rehabilitación y restauración de elementos arquitectónicos para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías, cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;
- e) Adaptación de espacios al uso actual, permitiéndose la eliminación parcial de elementos en espacios originales;
- f) Integración de espacios arquitectónicos en áreas susceptibles, previa evaluación;
- g) Integración de fachada al contexto urbano inmediato, tomando como referencia las características de masa, formales y compositivas del paramento en que se ubica la edificación; y
- h) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.

Los equipos de trabajo requieren un grado de especialización intermedio y deberán de contar con supervisión o asesoría de la autoridad municipal.

- VI. Acciones para la sustitución o edificación controlada;** Los titulares de inmuebles ubicados en una zona del patrimonio cultural, sin valores arquitectónicos o de predios baldíos podrán realizar acciones para la sustitución o edificación controlada, mediante una nueva arquitectura que se integre a la imagen urbana de la zona en que se encuentre.

Las demoliciones totales de inmuebles sin un valor arquitectónico podrán ser factibles en una zona protegida siempre y cuando implique la construcción de un nuevo inmueble a corto plazo.

Las acciones que implica este nivel de intervención son:

- a) Elaboración de proyecto de sustitución controlada;
- b) Eliminación total o parcial de espacios existentes;
- c) Sustitución de inmueble adaptándolo a las características volumétricas, de imagen urbana y reglamentación de la zona;
- d) Integración de la fachada al contexto urbano; y
- e) Integración a las características morfológicas, tipológicas, modos de edificación y normas de control de la misma.

Los equipos de trabajo requieren un grado de especialización intermedio y es recomendable contar con supervisión o asesoría de la autoridad municipal.

**Artículo 198.** Los propietarios de bienes inmuebles colindantes físicos o visuales a un monumento, histórico-artístico que pretendan realizar obras en su finca que puedan afectar las características del bien clasificado, deberán obtener el permiso correspondiente de la instancia competente en cada caso.

**Artículo 199.** Los propietarios o la Dependencia Municipal, solicitarán al Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), proporcione asesoría profesional para la conservación y restauración de los bienes declarados como monumentos históricos-artísticos.

**Artículo 200.** Todos los particulares, así como las entidades públicas dependientes del Poder Ejecutivo Estatal o Municipal, que posean bienes inmuebles clasificados dentro del patrimonio cultural histórico-artístico ambiental y relevante del Municipio o Estado, para llevar a cabo cualquier intervención en ellos, deberán obtener la autorización correspondiente del INAH, el cual dictará las normas básicas y los procedimientos que se deben de aplicar para cualquier obra a realizarse u otra actividad necesaria para la debida protección de dichos bienes.

**Artículo 201.** El uso al que se destinen los monumentos históricos o inmuebles de valor artístico relevante y las zonas de valor patrimonial considerados en este *Reglamento*, deberá ser congruente con sus antecedentes y sus características culturales, así como con la adecuación a las nuevas necesidades que se le pretenda dar a través de la aplicación de instalaciones y servicios, así como no deberá alterar ni deformar los valores de los inmuebles considerados con valor patrimonial.

**Artículo 202.** Toda intervención que se realice en monumentos históricos o inmuebles de valor artístico relevante y las zonas de valor patrimonial considerados en este *Reglamento*, deberán sujetarse a lo establecido en el dictamen técnico que se sobre el particular haya emitido la instancia competente en cada caso.

**Artículo 203.** Las obras de conservación, restauración o adaptación controlada, dependiendo el caso, en bienes declarados monumentos históricos, inmuebles con valor artístico relevante o los incluidos en zonas de valor patrimonial, que se ejecuten sin la autorización correspondiente, o que violen lo acordado en este *Reglamento*, serán suspendidas por disposición de la Dependencia Municipal, y en su caso, se procederá a su demolición, reparación y/o restauración, según proceda, con cargo al propietario. Serán solidariamente responsables con el propietario, quien o quienes hayan ordenado o dirigido la ejecución. Esto sin detrimento de otras responsabilidades civiles o penales a que haya lugar por la destrucción o daño a bienes patrimoniales.

**Artículo 204.** Todo edificio catalogado como monumento histórico relevante o inmueble con valor artístico relevante, no podrá ser demolido por ninguna causa. En caso de peligro inminente, el propietario, o la Dependencia Municipal ante la negativa del propietario, dispondrá de la intervención para que dicho bien se conserve y no afecte los derechos de terceros.

Para el caso de inmuebles con valor ambiental, sean históricos o artísticos, el Ayuntamiento deberá emitir el permiso correspondiente y en su caso, deberá estar avalado por las instancias correspondientes.

Para el caso de inmuebles con valor de edificación actual armónica, corresponde al Ayuntamiento, dictaminar sobre la negación o aprobación de demolición de cualquier edificio dentro de la zona de valor patrimonial.

**Artículo 205.** En el caso de adecuar un edificio a una función diferente deberá tenerse especial cuidado en:

- I. Respetar íntegramente la estructura asegurando su restauración y conservación; y
- II. En caso de requerirse elementos complementarios siempre deberán estar formalmente integrados al conjunto.

**Artículo 206.** En caso de remodelación arquitectónica o urbana, deberá respetarse íntegramente las tipologías de construcción a todos los niveles y tener siempre, una adecuada integración.

**Artículo 207.** En lo referente a anuncios para áreas y edificios patrimoniales, se aplicará, la reglamentación municipal vigente, para que su tamaño y ubicación sea discreta y armónica. Además, se deberá cuidar que los materiales usados en zonas y edificios patrimoniales deberán ser tradicionales, no aceptándose el uso de acrílicos, aluminio y otros materiales que no vayan de acuerdo a la tipología del inmueble. Tampoco se aceptarán coloraciones fluorescentes o cualquier otra cosa que desarmonice con la imagen visual del edificio o del conjunto del área urbana.

**SEAPAL**  
VALLARTA

**CAPÍTULO XI**  
**Normas de diseño arquitectónico en espacios habitables**

**Artículos 208.** Requerimientos mínimos de habitabilidad y funcionamiento se señalan a continuación las dimensiones de diferentes espacios.

Cuadro 36			
<b>DIMENSIONES MÍNIMAS EN ESPACIOS HABITABLES</b>			
LOCAL	DIMENSIONES MÍNIMAS		
	ÁREA	LADO (METROS)	ALTURA (METROS)
<b>A) HABITACIÓN</b>			
Piezas habitables:			
Recámara única o principal	10.50 m <sup>2</sup>	3.00 X 3.50	2.60
Recámaras adicionales	9.60 m <sup>2</sup>	3.00 X 3.20	2.60
Estancias	13.50 m <sup>2</sup>	3.00 x 4.50	2.60
Comedores	9.60 m <sup>2</sup>	3.00 x 3.20	2.60
Estancia Comedores (integrados)	19.50 m <sup>2</sup>	3.00 x 6.50	2.60
Alcobas	8.10 m <sup>2</sup>	3.00 x 2.70	2.60
Piezas no habitables:			
Cocinas.	4.00 m <sup>2</sup>	2.00	2.60
Cocina integrada a Estancia – Comedor.	18.00 m <sup>2</sup>	3.00	2.60
Cuarto de lavado.	3.00m <sup>2</sup>	1.80	2.60
Cuarto de aseo, despensas y similares.	2.90 m <sup>2</sup>	1.60	2.60
Baños y sanitarios.			
<b>HABITACIÓN VIVIENDA SOCIAL</b>			
Piezas habitables:			
Recámara única o principal	7.50 m <sup>2</sup>	2.60 X 2.90	2.60
Recámaras adicionales	7.00 m <sup>2</sup>	2.40 X 2.90	2.60
Estancias	7.30 m <sup>2</sup>	2.60	2.60
Comedores	6.30 m <sup>2</sup>	2.60	2.60
Estancia Comedores (integrados)	13.60 m <sup>2</sup>	2.60	2.60
Alcobas	5.40 m <sup>2</sup>	2.70 x 2.00	2.60
Piezas no habitables:			
Cocinas.	3.00 m <sup>2</sup>	1.50	2.60
Cocina integrada a Estancia – Comedor.	3.00 m <sup>2</sup>	1.50	2.60
Cuarto de lavado.	2.70 m <sup>2</sup>	1.60	2.60
Cuarto de aseo, despensas y similares.			2.60
Baños y sanitarios.	2.40 m <sup>2</sup>	1.15	2.60
<b>B) COMERCIOS Y OFICINAS.</b>			
Áreas de hasta 20 m <sup>2</sup>			2.60
De 20 m <sup>2</sup> hasta 50 m <sup>2</sup>			2.65
De 50 m <sup>2</sup> hasta 100 m <sup>2</sup>			2.70
De 100 m <sup>2</sup> hasta 200 m <sup>2</sup>			2.75
De 200 m <sup>2</sup> hasta 500 m <sup>2</sup>			2.80
De 500 m <sup>2</sup> hasta 1,000 m <sup>2</sup>			2.85
Cada 1,000 m <sup>2</sup> o fracción extra.			0.20
<b>C) EDUCACIÓN CULTURA Y CULTO.</b>			
<b>EDUCACIÓN:</b>			
Aulas.	0.9 m <sup>2</sup> / alumno		3.20

<b>BIBLIOTECAS:</b> Salas de lectura.	2.5 m <sup>2</sup> / lector		3.20
<b>TEMPLOS:</b> Espacios De reunión.	1.0 m <sup>2</sup> / persona		3.20
<b>D) RECREACIÓN</b> <b>ALIMENTOS Y BEBIDAS:</b> Áreas de comensales. Área de cocina y servicios.	1.00 m <sup>2</sup> / comensal 0.50 m <sup>2</sup> / comensal		2.60 2.60
<b>ENTRENAMIENTO:</b> Salas de espectáculos.	1.7 m <sup>2</sup> / persona		3.20
<b>VESTÍBULOS:</b> Hasta 250 concurrentes.	0.25 m <sup>2</sup> / persona	3.00	3.20
<b>RECREACIÓN SOCIAL:</b> Salas De reunión.	1.0 m <sup>2</sup> / persona		3.20
<b>DEPORTES Y RECREACIÓN:</b> Graderías.		0.55 / asiento	
<b>ALOJAMIENTO TEMPORAL:</b> Cuartos de hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues.	7.84 m <sup>2</sup>	2.80	2.60

**Artículo 209.** Requerimientos mínimos de sanitarios.

Cuadro 37 SANITARIOS								
GÉNERO	MAGNITUD	EXCUSADOS		MIGITORIOS	LAVABOS		REGADERAS	
		Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
<b>SERVICIOS OFICINAS Y COMERCIOS</b>	Por cada 400 m <sup>2</sup>	1	2	1	2	2		
<b>EDUCACIÓN Y CULTURA</b>	Hasta 50 alumnos.	2	4	2	2	2		
	Hasta 75 alumnos.	3	6	3	3	3		
	De 76 a 150 alumnos	4	8	4	4	4		
	Cada 75 adicionales o fracción.	2	4	2	2	2		
<b>CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTACULOS.</b>	Hasta 100 personas	2	4	2	3	3		
	De 101 a 200 personas.	4	8	4	4	4		
	Cada 200 adicionales o fracción.	2	4	2	2	2		
<b>DEPORTES, RECREACIÓN CANCHAS Y CENTROS DEPORTIVOS</b>	Hasta 50 personas.	1	2	1	1	1	1	1
	De 101 a 200 personas.	2	4	2	2	2	2	2
	Cada 200 adicionales o fracción	2	4	2	2	2	2	2

<b>ESTADIOS</b>	Cada 200 personas.	1	2	1	2	2			
	<b>ALOJAMIENTO CON BAÑO COMPARTIDO</b>	Hasta 10 personas.	1	2	1	1	1	1	1
		De 11 a 25 personas.	2	4	2	2	2	2	2
		Cada 25 adicionales o fracción.	1	2	1	1	1	1	1
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES. Estacionamientos Terminales y estaciones de transporte.</b>	Por cada 100 cajones	1	2	1	2	2			
	Cada 200 personas o fracción.	2	4	2	2	2			
	<b>INDUSTRIAS, almacenes y bodegas.</b>	Hasta 25 personas.	1	2	2	2	2	1	1
De 26 a 50.		2	4	3	3	3	1	1	
De 51 a 75.		3	5	4	4	4	2	2	
Cada 100 adicionales o fracción.		3	6	4	4	4	1	1	

**Artículo 210.** Requisitos mínimos de ventilación.

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, los locales habitables en edificios de alojamiento, los cuartos de encamados en hospitales y las aulas en edificaciones para educación elemental y media, tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en este artículo, el área de aberturas de ventilación no será inferior al 5% del área del local.
- II. Los locales de trabajo, reunión o servicio en todo tipo de edificación tendrán ventilación natural con las mismas características mínimas señaladas en el inicio anterior, o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen durante los periodos de uso, los siguientes cambios del volumen de aire de locales.

VESTÍBULOS.	1 CAMBIO POR HORA
LOCALES DE TRABAJO Y REUNIÓN EN GENERAL Y SANITARIOS DOMÉSTICOS.	4 CAMBIOS POR HORA
COCINAS DOMÉSTICAS, BAÑOS PÚBLICOS CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTOS.	6 CAMBIOS POR HORA
COCINAS EN COMERCIOS DE ALIMENTOS.	10 CAMBIOS POR HORA
CENTROS NOCTURNOS, BARES, SALONES DE FIESTA Y SALAS DE ESPECTÁCULOS.	12 CAMBIOS POR HORA

**Artículo 211.** Requisitos mínimos de iluminación.

Los locales en las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna, además de cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, locales habitables en edificios de alojamiento, aulas en las edificaciones de educación elemental y media, cuartos encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas,

interiores o patios que satisfagan lo establecido en este capítulo. El área de las ventanas no será inferior al 15% del área de local.

Se permitirá la iluminación diurna natural por medio de domos o tragaluces en los casos de baños, cocinas, locales de trabajo, reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios. En este caso, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz podrá dimensionarse tomando como base mínima el 4% de la superficie del local. Los niveles de iluminación en luces que deberán proporcionar los medios ratificales serán, como mínimo los siguientes:

Cuadro 38 ILUMINACIÓN		
GÉNERO	LOCAL	NIVEL DE ILUMINACIÓN EN LUXES
HABITACIÓN	GENERAL	50 A 100
OFICINAS	LOCALES DE TRABAJO	200 A 300
COMERCIOS	EN GENERAL	250
ABASTOS	NAVES DE MERCADOS	150
GASOLINERAS	ALMACENES	50
	ÁREAS DE SERVICIO	70
	ÁREAS DE BOMBAS	200
EDUCACIÓN Y CULTURA	AULAS	250
	TALLERES Y LABORATORIOS	300
	NAVES DE TEMPLOS	75
BIBLIOTECA	SALAS DE LECTURA	250
SALAS DE ESPECTÁCULOS	SALAS DURANTE LA FUNCIÓN	1
	ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA	5
	SALAS DURANTES INTERMEDIOS	50
	VESTÍBULOS	
	ÁREAS DE AUTOS	100
ESTACIONAMIENTOS	ÁREAS DE TRABAJO	30
INDUSTRIAS EN GENERAL		200 A 300

Para circulaciones horizontales y verticales así como para sanitarios, el nivel de iluminación será de cuando menos 100 luxes. En caso de que por condiciones especiales de funcionamiento se requieran niveles inferiores a los señalados, la Dependencia Municipal, previa solicitud fundamentada, podrá autorizarlos.

II. Las ventanas de los espacios deberán cumplir con lo siguiente:

Cuadro 39 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN		
GÉNERO	ILUMINACIÓN (% de la Superficie local)	VENTILACIÓN (% del área de la ventana)
HABITACIÓN		
Piezas habitables	15 %	40 %

Piezas no habitables	10 %	40 %
EDUCACIÓN	20 %	40 %
INTERNADOS, DORMITORIOS	20 %	40 %

**Artículo 212.** Requisitos mínimos de los patios de iluminación y ventilación.

Los patios de iluminación y ventilación natural deberán cumplir con las dimensiones siguientes:

- I. Para servir a piezas habitables: (dormitorios, estancias, comedores, oficinas, aulas y similares).  
En muros con alturas mayores a 12 metros la dimensión mínima del patio nunca será inferior a un tercio de la altura total del paramento de los mismos.
- II. Para servir piezas no habitables: (baños, cocinas, vestíbulos, pasillos y similares).

Cuadro 40 DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS SEGÚN ALTURAS EN MUROS EXTERIORES	
ALTURA DE LOS MUROS DELIMITANTES DEL PATIO (EN METROS)	DIMENSIÓN MÍNIMA LIBRE EN AMBOS SENTIDOS ESPACIOS HABITABLES (EN METROS)
HASTA 4.00	2.50
HASTA 6.00	3.00
HASTA 9.00	3.50
HASTA 12.00	4.00
ALTURA DE LOS MUROS DELIMITANTES DEL PATIO (EN METROS)	DIMENSIÓN MÍNIMA LIBRE EN AMBOS SENTIDOS ESPACIOS NO HABITABLES (EN METROS)
HASTA 4.00	2.00
HASTA 6.00	2.20
HASTA 9.00	2.30
HASTA 12.00	2.40

- a) Si la altura de los paramentos de los muros del patio fuera variable se tomará el promedio de los dos más altos.
- b) En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a la vía pública se permitirá una reducción hasta a mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública.
- c) Deberá procurarse una razonable privacidad visual entre espacios de diferentes usuarios.

**Artículo 213.** Dimensiones mínimas de puertas.

Cuadro 41 PUERTAS			
TIPO DE EDIFICACIÓN	TIPÓ DE ESPACIO	ANCHO MÍNIMO (METROS)	ALTURA MÍNIMA (METROS)
HABITACIÓN	ACCESO PRINCIPAL	0.90	2.10
	LOCALES HABITABLES, COCINAS, PLANCHADO.	0.80	2.10
	BAÑOS	0.70	2.10
OFICINAS			

COMERCIO	ACCESO PRINCIPAL	1.00	2.10
ASISTENCIA SOCIAL	ACCESO PRINCIPAL	1.10	2.10
	DORMITORIOS EN ASILOS ORFANATORIOS CENTROS DE INTEGRACION, INTERNADOS Y SIMILARES.	1.10	2.10
	LOCALES COMPLEMENTARIOS.		
EDUCACIÓN, CULTURA Y TEMPLOS	ACCESO PRINCIPAL	0.80	2.10
	AULAS	1.20	2.40
EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS, CENTROS DE REUNIÓN		1.00	2.10
ALOJAMIENTO	ACCESO PRINCIPAL	1.80	2.40
	ENTRE VESTIBULO Y SALA.	1.20	2.10
	ACCESO PRINCIPAL	1.20	2.10
	CUARTOS DE HOTELES, MOTELAS Y CASA DE HUÉSPEDES	0.90	2.10

**Observaciones para anchuras de puertas, pasillos y escaleras generales:**

Estas anchuras se refieren en todos los casos al ancho libre del claro, con puerta y jamba instalada.

En el caso de puertas de salas de espectáculos a vía pública deberán tener una anchura total de por lo menos la suma de las anchuras reglamentarias de las puertas entre vestíbulo y sala.

En sala de espectáculos, el total de la anchura de las puertas que comuniquen a la calle con los pasillos internos de acceso o salida, deberán ser por lo menos, igual a la suma de las anchuras de las puertas, que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos. Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, este se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del 7 (siete) por ciento.

En las salas y conjuntos destinados a espectáculos, deportes, educación, reuniones, eventos, restaurantes, salones de baile, terminales de transporte, hoteles, oficinas, comercios y demás donde haya congregación masiva de personas, la anchura de las puertas y pasillos de salida de cada uno de los espacios en lo individual y en sus posibles zonas de acumulación, deberá calcularse para evacuar a los asistentes en un tiempo máximo de 3 minutos en situaciones de emergencia, considerando que una persona puede salir por una anchura libre y sin obstáculos ni bordes, de 60 centímetros y recorrer 1 metro en un segundo. Por lo tanto, la anchura de estos elementos siempre deberá ser múltiplo de 60 centímetros y con la anchura mínima de 1.20 metros.

En caso de que las salidas sean por escaleras, las anchuras se calcularán suponiendo velocidades de 0.60 metros por segundo.

Para estos cálculos, se sumarán las entradas y salidas normales con las salidas de emergencia, sin embargo, cuando por razones de funcionamiento las salidas de emergencia se usen en forma independiente de los pasillos y puertas de acceso, estas salidas de emergencia deberán cumplir con la totalidad de las anchuras aun cuando existan otras puertas y pasillos para los ingresos.

Para el cálculo de las anchuras de estos elementos, primeramente deberá establecerse el cupo de los espacios de acuerdo a los índices correspondientes o posibilidades máximas de ocupación de

cada uno, para luego poder determinar, de acuerdo a dichos cupos, las anchuras de puertas y elementos de circulación.

**Artículo 214.** Dimensiones mínimas de circulaciones horizontales.

Cuadro 42 <b>CORREDORES Y PASILLOS</b>			
TIPO DE EDIFICACIÓN	CIRCULACIÓN HORIZONTAL	DIMENSIONES MÍNIMAS	
		ANCHO (METROS)	ALTURA (METROS)
HABITACIÓN	CORREDORES INTERIORES EN VIVIENDAS.	1.20	2.60
	CORREDORES COMUNES A DOS O MÁS VIVIENDAS.	1.50	3.20
OFICINAS	CORREDORES INTERNOS EN ÁREAS DE TRABAJO.	1.50	3.20
	CORREDORES DE ACCESO GENERAL.	0.50	3.20
COMERCIO	CORREDORES INTERNOS	1.50	3.20
	EDUCACIÓN, CULTURA Y TEMPLOS.	CORREDORES COMUNES A DOS O MÁS AULAS.	1.50
RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO.	PASILLOS LATERALES INTERIORES.	1.80	2.80
	PASILLOS CENTRALES INTERIORES.	1.80	2.80
	PASILLOS ENTRE BUTACAS O ASIENTOS.	1.80	2.80
	PASILLOS ENTRE EL FRENTE DE UN ASIENTO Y EL RESPALDO DEL ASIENTO DE ADELANTE.	1.20	
	TÚNELES	0.04	
ALOJAMIENTO	PASILLOS DE ACCESO A LAS HABITACIONES.	1.20	3.20
		1.20	2.80

**Nota:** Revisar anchuras con lo estipulado en el artículo precedente.

**Artículo 215.** Requisitos mínimos para escaleras.

I. El ancho mínimo de las escaleras no será menor de los valores siguientes:

Cuadro 43 <b>ESCALERAS</b>		
TIPO DE EDIFICACIONES	TIPO DE ESCALERA	ANCHO MÍNIMO (METROS)

HABITACIÓN	PRIVADA O INTERIOR	0.90
	COMÚN A 2 O MÁS VIVIENDAS (MÁXIMO 4 VIVIENDAS)	1.20
	PRINCIPAL	1.20
OFICINAS	HASTA 600 M <sup>2</sup>	1.20
COMERCIO	DE 600 M <sup>2</sup> HASTA 1,000 M <sup>2</sup>	1.80
	CADA 1,000 M <sup>2</sup> EXTRAS	1.80
EDUCACIÓN Y CULTURA	PARA UN MÁXIMO DE 4 AULAS POR PISO.	1.20
	POR CADA AULA EXTRA.	AUMENTAR A 0.30
	PARA UN MÁXIMO DE 8 AULAS	2.40 CON BARANDAL AL CENTRO
SALAS DE ESPECTÁCULOS	EN ZONAS PÚBLICAS	1.20
	EN ZONAS CUARTOS	1.20
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		1.20
ESTACIONAMIENTOS	PARA USO DEL PÚBLICO	1.50
ESTACIONES TERMINALES DE TRANSPORTE.	PARA USO DEL PÚBLICO	1.50

Además Deberá tomarse en cuenta lo indicado anteriormente para la evacuación total del edificio en 3 minutos.

## II. Condiciones de diseño:

- a) Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos;
- b) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual a la anchura de la rampa de la escalera;
- c) La huella de los escalones tendrá un mínimo de 25 centímetros en el interior de viviendas, y de 28 centímetros en circulaciones. La huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;
- d) El peraltes máximo de los escalones podrá tener un máximo de 19 centímetros para subir un nivel o 3 metros máximo de 18 centímetros para subir 2 niveles o 6 metros máximo y de 17 centímetros para subir 3 o más niveles, o más de 6 metros. Estos niveles deberán de tomarse en cuenta a partir del nivel de ingreso al edificio, o en caso de contar con estacionamiento en sótano, a partir del nivel más bajo de este;
- e) Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación: dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 63 centímetros pero no más de 64 centímetros;
- f) En cada tramo de escaleras, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones;
- g) Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados y en ambos lados si son de costados libres, a una altura de 0.90 metros medidos a partir de

la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos y diseñados de tal forma que permitan el deslizamiento continuo de la mano;

- h) Las escaleras de caracol deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;
- i) Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 centímetros medida a 40 centímetros de la baranda del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros;
- j) En caso de contar con escaleras eléctricas, deberán existir además escaleras fijas de emergencia, de por lo menos 1.20 metros de ancho;
- k) Las rampas y descansos de las escaleras deberán quedar libres de abatimientos de puertas que comuniquen a otros espacios; y
- l) La altura mínima, tomada perpendicularmente desde una línea trazada entre las narices de los escalones, al lecho bajo de la rampa superior será de por lo menos 2.00 metros.

**Artículo 216.** Elevadores y escaleras eléctricas.

#### **Elevadores para pasajeros.**

- a) Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, incluyendo la planta baja, o una altura mayor de 12 metros a partir del nivel de acceso a la edificación, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros, mismo que deberá estar sustentado por el cálculo correspondiente;
- b) Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las edificaciones habitacionales plurifamiliares hasta cinco niveles, incluyendo la planta baja, o con una altura no mayor a 15 metros, incluyendo la planta baja, o con una altura no mayor a 15 metros a partir del nivel de acceso a la edificación, siempre y cuando la superficie de cada vivienda sea como máximo de 70 metros cuadrados, sin contar los indivisos; y
- c) En los casos en que la vivienda del último nivel cuente con dos o más pisos y de éstos, únicamente el inferior tenga ingreso al pasillo, los niveles, extras no se considerarán para lo indicado en los párrafos anteriores.

#### **Escaleras eléctricas.**

Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán una inclinación de 30 a 35 grados.

## **CAPÍTULO XII**

### **Configuración urbana para la imagen visual**

**Artículo 217.** La reglamentación de la configuración urbana para la imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

- I. Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.
- II. Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.

- III. Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.
- IV. Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.

**Artículo 218.** Los espacios abiertos son aquellos de propiedad pública que se encuentran entre los edificios y que por lo tanto están contenidos por el piso y las fachadas de los edificios que los delimitan. Por lo general son exteriores al aire libre, determinan la configuración urbana de una zona o centro de población, la cual se define por cinco componentes básicos, los cuales son:

- I. Los espacios abiertos públicos;
- II. Los espacios abiertos privados exteriores, con frente al espacio público;
- III. Los espacios abiertos privados interiores;
- IV. Las edificaciones; y
- V. La vegetación.

**Artículo 219.** Los espacios abiertos públicos son aquellos de propiedad pública, y se clasifican en tres tipos básicos:

- I. Las calles o vía pública;
- II. Las plazas o espacios de encuentro; y
- III. Los parques y jardines.

**Artículo 220.** Los espacios abiertos privados exteriores son los que se encuentran dentro de lotes o predios de uso y destino y que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo. Estos espacios, en algunos casos, están conformados por las restricciones obligatorias establecidas a la edificación en los planes parciales, y en algunos casos están constituidos por espacios abiertos semipúblicos creados en el interior de conjuntos de edificios.

**Artículo 221.** Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que no tienen frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios.

**Artículo 222.** Los diferentes espacios abiertos conforman una secuencia espacial urbana, cuya suma conforma la estructura espacial de la zona o centro de población en su totalidad.

**Artículo 223.** La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina "modo de edificación", el cual contribuye a definir las características de la configuración urbana. Este tipo de edificación se clasifica en cuatro modalidades:

- I. **Cerrado (C):** Es aquel en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en la esquina, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existen restricciones frontales pero manteniéndose el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso "cerrado con restricción frontal";

- II. **Semicerrado: (SC):** Es aquel en el que la construcción frontal se alinea básicamente con el límite de propiedad pero quedando remetida una parte del resto de la construcción, hacia uno o ambos linderos. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semicerrado con restricción frontal”;
- III. **Semiabierto (SA):** Es aquel en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en la otra colindancia lateral, y presentando, por lo tanto, una fachada lateral. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal pero se mantiene la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semiabierto con restricción frontal”; y
- IV. **Abierto (A):** Es aquel en la que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir con restricciones laterales frontales y posteriores.

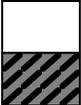
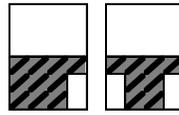
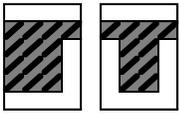
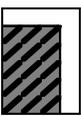
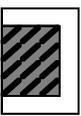
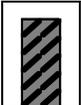
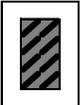
Dentro de los modos de edificación mencionados, podrá también haber restricciones para los jardines posteriores, con dimensiones mínimas, las cuales, en su caso, se indicarán en los planes parciales de desarrollo urbano respectivos.

Los modos de edificación mencionados pueden combinarse, pudiendo tener variaciones en los diferentes niveles de la edificación. Los niveles inferiores podrán ocupar mayor superficie y llegar hasta las colindancias laterales, mientras que conforme se desarrolle el edificio hacia arriba podrán tenerse sucesivas restricciones laterales y frontales, con objeto de evitar fachadas laterales ciegas de excesivo tamaño, que agredan la imagen urbana, y para facilitar, por otro lado, las transiciones entre zonas cercanas o colindantes de diferentes alturas. De ésta manera podrán ir apareciendo entre las diferentes propiedades, y a diferentes alturas sobre el suelo, zonas libres, integradas visualmente a los espacios públicos, desde los cuales pueden iluminarse y ventilarse adecuadamente las construcciones.

Estas restricciones también se combinarán con aquellas que indiquen las relaciones de las alturas construidas con los anchos de los espacios abiertos, ya sean públicos o privados, los cuales quedarán indicados en los planes parciales respectivos. Los modos de edificación están ejemplificados en el siguiente cuadro:

#### MODOS DE EDIFICACIÓN (ESQUEMAS DE PLANTA)

SEAPAL  
VALLARTA

	Sin restriccion frontal	Con restriccion frontal
CERRADO (C)		
SEMICERRADO (SC)		
SEMIABIERTO (SA)		
ABIERTO (A)		

**Artículo 224.** Los modos de edificar estarán directamente vinculados con los siguientes aspectos:

- I. Características del medio ambiente natural, derivadas de la clasificación de áreas establecidas para el sitio específico, en los términos señalados en el Capítulo III del Título I de este *Reglamento* y bajo los criterios expresados en el artículo siguiente;
- II. Características fisonómicas del concepto urbano existente, especialmente cuando se trate de acciones urbanísticas y de edificación que forman una continuidad con áreas de protección histórica patrimonial, y en cualquier caso, considerado las características dominantes en la zona o en el centro de población, su morfología urbana, traza y configuración volumétrica;
- III. Tipología de la edificación, que estará definida por los tipos y sub-tipos de edificios a construir en la zona con su requerimiento de espacios abiertos y tratamiento de los frentes a la vía pública; y
- IV. Densidad de la edificación, siendo esto una resultante de las características anteriores, las consideraciones de escala y proporciones de edificación, las normas para el COS y el CUS, con objeto de lograr un adecuado equilibrio entre volúmenes construidos y espacios abiertos.

**Artículo 225.** Con el fin de lograr una configuración urbana coherente, en los planes parciales que se realicen para las áreas de expansión urbana y de áreas de renovación urbana deben observarse los siguientes criterios:

- I. Integración a la configuración topográfica, procurando minimizar los cortes y rellenos para las vialidades y las plataformas de la edificación. Debe mantenerse un criterio estricto de equidad para todas las propiedades en la posibilidad de aprovechar las vistas y se deberán integrar en forma coherente la imagen de lo construido con el paisaje natural.
- II. Respeto absoluto de los elementos naturales, tales como:

- a) Cuerpos de agua y acuíferos;
  - b) Escurrimientos y cauces de agua, ya sean permanentes o de temporal;
  - c) Bosques, árboles y vegetación relevante en general;
  - d) Esteros y manglares;
  - e) Barrancas y cañadas;
  - f) Cúspides de cerros y montañas;
  - g) Acantilados y conformaciones rocosas;
  - h) Playas y, en general, zonas de contacto entre los cuerpos de agua, y la tierra firme; y
  - i) Otros que resulten del análisis del sitio, así como los expresados en la clasificación de áreas.
- III. Respeto a todas las construcciones valiosas, de características históricas, artísticas, de arquitectura popular o de cualquier tipo que merezcan conservarse.

Por lo anterior, para zonas de expansión o renovación, así como para desarrollos nuevos, se deberán presentar toda la información del área, en forma detallada y pormenorizada, incluyendo levantamiento topográfico, y fotográfico que comprenda a todos los elementos naturales y construidos que puedan existir en el sitio, con descripciones detalladas. En base a ello deberá presentarse un estudio de impacto a la ecología y a la imagen visual del sitio. El proyecto correspondiente contemplando todo lo anteriormente expuesto.

**Artículo 226.** Todo desarrollo, modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, siendo esto obligatorio tanto para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras. Estos elementos deberán analizarse en los planes parciales de desarrollo urbano y serán, como mínimo, los siguientes:

- I. **Pavimentos:** definiendo materiales, su diseño y terminado en el arroyo de calles, en función del tipo de urbanización, observando como mínimo lo señalado en el Capítulo I del Título IV de este *Reglamento*;
- II. **Banquetas:** definiendo los materiales y diseños correspondientes, incluyendo la ubicación y dimensiones de áreas jardinadas, cajetes y arriates, de acuerdo al tipo y jerarquía de las calles, observando como mínimo lo señalado en el Capítulo I, del Título IV de este *Reglamento*;
- III. **Mobiliario Urbano:** deberán definirse los siguientes elementos, de acuerdo a las características de la zona:
  - a) Arbotantes y luminarias;
  - b) Placas de nomenclatura;
  - c) Rejas de protección en Banquetas y camellones;
  - d) Basureros;
  - e) Paradas de autobuses; y

f) Otras que puedan existir.

**IV. Arbolado y Jardinería:** en función de las características climatológicas, del suelo de la zona, de las dimensiones de la vía pública, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas y de las características de los espacios libres, se deberá establecer un catálogo de especies vegetales, a fin de que sean apropiadas a la localidad y, propicien una adecuada armonía visual, y ayuden a la coherencia entre las áreas públicas y a las privadas. Esto deberá ser congruente con las disposiciones referentes a vegetación urbana que puedan existir en cada localidad;

**V. Bardas exteriores:** de acuerdo a las características de la zona, las delimitaciones hacia la vía pública y entre las propiedades podrán tener las siguientes variantes:

a) Sin elementos de construcción, solamente con posibles divisiones a base de seto;

b) Rejas hasta una altura de 1.20 metros;

c) Rejas hasta una altura de 3.00 metros;

d) Bardas hasta una altura de 1.20 metros, con o sin reja o celosías arriba hasta 3 metros de altura;

e) Bardas hasta una altura de 3.00 metros; y

f) otras variantes que resulten adecuadas para el tipo de zona que se trate.

En zonas habitacionales, los planes parciales de desarrollo urbano, podrán indicar que no deberán usarse divisiones de tela metálica "ciclónica", ni usarse alambre de púas. En caso de que se pretenda incrementar la seguridad, podrá permitirse tener rejas metálicas a mayor altura que las mencionadas antes.

En bardas de condominios horizontales deberá asegurarse una buena apariencia hacia las vías públicas y además la posibilidad de vigilancia para mayor seguridad.

**VI. Cubiertas:** pueden considerarse las siguientes variantes:

a) Cubiertas inclinadas, especificando materiales;

b) Cubiertas horizontales; y

c) Cubiertas con láminas metálicas o de otros materiales, los cuales solo podrán usarse en áreas industriales, comerciales, de servicio y de equipamiento.

**VII. Alturas máximas y mínimas de las edificaciones** (en metros y en cantidad de pisos): tomando en cuenta la topografía del terreno y el equitativo acceso a las vistas;

**VIII. Materiales y acabados de fachadas y cubiertas;**

**IX. Control de elementos de instalaciones exteriores:** tales como antenas, acometida, cableados, tinacos, tanques de gas, aparatos y ductos de aire acondicionado, bajantes, y otros semejantes;

**X. Iluminación exterior:** en cuanto a sus características de intensidad, color, espaciamiento, y otros;

**XI. Gammas de colores:** de los cuales se puedan seleccionar los que se prefieran; y

**XII. Anuncios:** indicando sus características, ubicaciones, dimensiones y restricciones.

**Artículo 227.** En las áreas clasificadas como áreas de protección a la fisonomía, y áreas de protección al patrimonio histórico, además de las características mencionadas en el artículo precedente, para lograr una adecuada integración y armonía en la configuración y en la imagen urbana de la zona, deberán definirse en los Planes Parciales los señalamientos siguientes:

- I. Relación entre macizos y vanos (puertas y ventanas);
- II. Proporción de vanos; y
- III. Características de elementos fisonómicos de fachadas tales como balcones, rejas, aleros, cornisas, guardapolvos, y similares.

**Artículo 228.** En lo referente a la reglamentación de control de alturas de construcción, además, de lo resultante de aplicar COS y el CUS de cada zona, en los planes parciales de desarrollo urbano deberán establecerse las alturas máximas y en su caso, las mínimas, para considerar los siguientes aspectos:

- I. Derecho equitativo a la vista, evitando que haya obstrucciones injustas y arbitrarias. El derecho a las vistas deberán ser de acuerdo a la ubicación de cada predio dentro de la conformación topográfica natural de cada localidad, por lo que las alturas de construcción en áreas de fuertes pendientes deben ser establecidas cuidadosamente, de manera regulada, midiendo a partir de las cotas del terreno natural, con las adecuaciones que en cada caso se requiera;
- II. Las alturas deberán controlarse para que haya la adecuada privacidad, y el mismo derecho al asoleamiento;
- III. Deberá procurarse una integración fisonómica tanto al paisaje natural como a los elementos construidos; y
- IV. Las alturas de construcción deberán estar proporcionadas a la anchura del límite del espacio público, incluyendo sus ampliaciones por restricciones frontales, debiendo quedar dentro de un ángulo en un plano vertical de 45% de dicho límite, salvo estudios específicos, para casos del Centro Histórico u otros casos especiales previa aprobación de la autoridad municipal.

**Artículo 229.** Las diferentes densidades que puedan darse, y que tendrán también relación con las distintas alturas, deben establecerse en zonas homogéneas e integradas, evitando rupturas y desigualdades que puedan lesionar a unos en beneficio de otros. Se deberá dejar claramente establecida la graduación de alturas para que existan transiciones adecuadas. Esto es especialmente importante por lo que pueda afectarse a las áreas patrimoniales y a las zonas habitacionales.

## **TITULO TERCERO**

### **Normas para el libre acceso de personas con discapacidad.**

#### **Capítulo I**

#### **Disposiciones generales.**

**Artículo 230.** De conformidad con el artículo 2 inc. XI del LEY General de las Personas con Discapacidad, en el presente título se entiende por Persona con Discapacidad.- Toda persona que presenta una deficiencia física, mental o sensorial, ya sea de naturaleza permanente o temporal, que

limita la capacidad de ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, que puede ser causada o agravada por el entorno económico y social.

**Artículo 231.** El presente capítulo establece normas para facilitar el libre acceso de personas con discapacidad, en particular aquellas que tienen:

- I. **Dificultad de desplazamiento.** Cuando dependen de ayudas para caminar u otras técnicas para desplazarse, como pueden ser el bastón, las muletas, y la silla de ruedas.
- II. **Dificultades visuales.** Puede ser a causa de la ceguera o de dificultades graves de la vista.
- III. **Dificultades auditivas y/o del habla.** Cuando tienen dificultades para comprender sonidos o palabras en un medio ambiente ruidoso. Las personas con deficiencias auditivas pueden depender para comunicarse de la lectura de los labios, técnica que necesita buena iluminación.

**Artículo 232.** Los derechos que este *Reglamento* protege a favor de las personas con discapacidad mediante la modificación, planeación y diseño del entorno físico son los siguientes:

- I. Desplazarse libremente en los espacios públicos; y
- II. Tener acceso y facilidades de desplazamiento en los espacios laborales, comerciales, oficiales y recreativos, mediante la construcción de las especificaciones arquitectónicas apropiadas.

## **CAPITULO II**

### **Garantías mínimas de acceso y bienestar**

**Artículo 233.** Todo proyecto de edificación de uso público deberá contemplar y en consecuencia incorporar al diseño bienestar que se describen en este capítulo.

**Artículo 234.** Las garantías mínimas de acceso y bienestar con las que deben adecuarse las edificaciones y espacios abiertos tanto públicos como privados son las siguientes:

- I. Estacionamientos;
- II. Servicios sanitarios;
- III. Rampas y Pendientes;
- IV. Rampas en la vía pública;
- V. Escaleras;
- VI. Elevadores;
- VII. Vestíbulos de acceso a edificios;
- VIII. Ordenamiento de flujos;
- IX. Cruces;
- X. Mobiliario;
- XI. Vía pública; y

## **XII. Señalamientos y provisiones.**

**Artículo 235.** En los edificios y áreas de estacionamiento se aplicarán los siguientes lineamientos:

- I. En los edificios de estacionamientos se deberán prever dos cajones reservados para vehículos con personas con problemas de discapacidad, ubicados al frente de los elevadores. Si no existen elevadores, se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel que de acceso a la salida del edificio, procurando que se evite el uso de escaleras;
- II. En los estacionamientos abiertos se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, en caso que el estacionamiento tenga un total de menos de 50 vehículos, los cajones reservados deberán ser dos obligadamente;
- III. Las medidas del cajón serán de 5 metros de fondo por 3.80 metros de frente;
- IV. Los cajones reservados deberán ubicarse lo más cerca posible a la entrada del edificio;
- V. Los cajones reservados deberán contener señalamientos pintados en el piso con el símbolo internacional de acceso a discapacitados de 1.60 metros en medio del cajón y letrero con el mismo símbolo de 0.40 metros por 0.60 metros colocado a 2.10 metros de altura.

**Artículo 236.** En los edificios y espacios públicos y privados con estacionamiento interno o en la vía pública, se deberán señalar dos cajones de estacionamiento con el símbolo internacional como se requiere ubicándolos lo más cerca posible al vestíbulo de ingreso al espacio abierto o edificio. El recorrido desde el cajón de estacionamiento hasta el ingreso deberá estar libre de barreras arquitectónicas.

**Artículo 237.** Los servicios sanitarios donde se requieran vestidores, deberá haber un vestidor como mínimo para personas discapacitadas con las siguientes características:

- I. 1.80 metros de frente por 1.80 metros de fondo;
- II. Banca de 0.90 metros de largo por 0.40 metros de ancho y 0.50 metros de altura;
- III. Una barra horizontal de apoyo de 1 ½ pulgadas de diámetro en una de las paredes laterales colocada a 0.90 metros de altura sobre el nivel del piso; y
- IV. Una barra vertical de apoyo de 1 ½ pulgadas de diámetro de 0.70 metros de longitud a una altura de 0.80 metros sobre el nivel del piso de la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior, próxima a la banca y barra horizontal en el muro adyacente a la banca.

**Artículo 238.** En áreas de sanitarios públicos, por cada seis retretes se deberá instalar uno para personas con discapacidad. El retrete para personas con discapacidad deberá observar las siguientes características:

- I. Muros macizos;
- II. dos metros de fondo por 1.60 metros de frente;
- III. Piso antiderrapante;
- IV. Puertas de un metro de ancho mínimo;

- V. Tres barras horizontales de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro cada una, en las paredes laterales del inodoro colocadas una a 0.90 metros de altura sobre el nivel de piso en un extremo, y en el extremo opuesto las dos restantes una a 0.70 metros y la otra a 0.50 metros de altura sobre el nivel de piso totalmente horizontales, se extenderán a 0.70 metros de largo con separación mínima a la pared de 0.050 metros;
- VI. Una barra vertical de apoyo, de 1 ½ pulgadas de diámetro, de 0.70 metros de longitud en la pared posterior al inodoro centrada a una altura de 0.80 metros sobre el nivel de piso en la parte inferior de la barra y a 1.50 metros en la parte superior;
- VII. El inodoro debe tener un asiento a 0.50 metros de altura sobre el nivel del piso; y
- VIII. El inodoro debe estar colocado a 0.56 metros de distancia del paño de la pared al centro del mueble.

**Artículo 239.** En el supuesto de que en el área de sanitarios haya menos de seis retretes se deberá considerar por lo menos uno para discapacitados con las características descritas en el artículo anterior.

**Artículo 240.** Las características de colocación de los lavabos deberán ser las siguientes:

- I. A 0.76 metros de altura libre sobre el nivel del piso;
- II. La distancia entre lavabos será de 0.90 metros de eje a eje;
- III. El mueble debe tener empotre de fijación o ménsula de sostén para soportar el esfuerzo generado por el usuario;
- IV. El desagüe colocado hacia la pared posterior;
- V. Deberán existir 0.035 metros de espacio como mínimo entre el grifo y la pared que da detrás del lavabo cuando se instalen dos grifos, deberán estar separados entre sí 0.20 metros como mínimo;
- VI. El grifo izquierdo del agua caliente, deberá señalarse con color rojo;
- VII. Uno de los lavabos tendrá llaves largas tipo aleta; y
- VIII. Los accesorios como toalleros y secador de manos deberán estar colocados a una altura máxima de 1 metro sobre el nivel de piso.

**Artículo 241.** Las áreas de regaderas tendrán como mínimo una regadera para discapacitados que cubra las siguientes características:

- I. Dimensiones de 1.10 metros de frente por 1.30 metros de fondo;
- II. Puerta de 1 metro de ancho mínimo;
- III. Dos barras horizontales de apoyo esquineras de 1 ½ pulgadas de diámetros y 0.90 metros de largo colocadas en la esquina más cercana a 0.80 metros sobre el nivel del piso; y
- IV. Banca de transferencia de 0.90 metros por 0.40 metros y 0.50 metros de altura.

**Artículo 242.** Las rampas se sujetarán a los siguientes criterios:

- I. Todos los establecimientos para uso público y privado contarán con una entrada al nivel del piso, sin diferencias de niveles entre el interior y el exterior. Cuando lo anterior no sea posible, las entradas deberán tener rampas de acceso desde la vía pública.
- II. En este apartado se consideran dos tipos de rampas, ambas integradas a su entorno físico inmediato:
  - a) Para Ingreso a edificios: estas pueden ser permanentes o temporales, según sea la aplicación adecuada a cada inmueble. En caso de ser temporal, su aplicación debe garantizar el acceso continuo durante el horario de funcionamiento del edificio, tanto en su condición de acceso al público en general, como a la plantilla de empleados.
  - b) Para su aplicación en el espacio público: esta debe de ser permanente, obligatoria en todos los casos (exceptuando cuando se esté utilizando otro tipo de apoyo como los pasos al nivel de banqueteta) y totalmente integrada a su entorno, aplicándose a cada contexto y función específica, garantizando los desplazamientos continuos de las personas.
- III. Las pendientes en las rampas y los itinerarios, están estrechamente relacionados con la distancia a recorrer, el desnivel y ángulo a superar, y la energía utilizada por las personas con diferentes condiciones físicas y de salud. Según el proyecto y las circunstancias del entorno, será el tipo de rampa y la pendiente a utilizar, de las que se recomienda:
  - a) 12.5%: Para subir desniveles o banquetas pequeños, no mayores a 0.125m de altura, ni mayores de 1.00m de largo. En casos especiales, cuando el espacio sea reducido, se puede utilizar esta pendiente para superar alturas de 0.15m y recorrer distancias un poco mayores a 1.00m.
  - b) 10%: Para subir desniveles o banquetas, no mayores a 0.30m de altura, ni mayores de 3.00m de largo.
  - c) 8%: Para subir desniveles o banquetas considerables, con desarrollos no mayores a 9.00m de largo y con un descanso intermedio de 1.50m por el ancho de la rampa. Son recomendables desarrollos entre 6.00m y 8.00m.
  - d) 6% - 5%: Para desplazamientos y rampas de hasta 10.00m, en caso de superar esta distancia, es recomendable buscar una pendiente menor que absorba el desnivel a salvar.
  - e) 4% - 3%: Para desplazamientos aproximados a 15.00m, si se supera esta distancia se debe incluir un descanso.
  - f) 2% - 1.5%: Para pendientes transversales con función de desagüe.
  - g) Debe contar con pasamanos laterales dobles a 0.70m y a 0.90m. fabricados con un tubo no mayor a Ø 2".
  - h) El claro máximo entre pasamanos no superará los 2.10m.
  - i) Los pasamanos contarán con una extensión terminando en curva de 0.50m al inicio y al final de la rampa.
  - j) La protección lateral a base de barreras inferiores laterales a lo largo de la orilla de la rampa, de 0.05m a 0.10m de altura por lo mismo de ancho que cubran el rodamiento total de la rampa hasta cubrir la referencia del pasamano.

**Artículo 243.** Cada esquina deberá tener su contra parte con la rampa de acceso peatonal, además sus correspondencias serán directas, así como su paso cebra será una ruta directa, segura y libre

de obstáculos. El diseño de las rampas deberá adecuarse al entorno físico existente, con el fin de encontrar la mejor opción.

Los itinerarios estarán libres de todo obstáculo o elemento que represente riesgo, tales como árboles y postes en las rampas de las esquinas, tapas de registro, mobiliario mal ubicado.

Los pasos cebras serán directos. En caso de existir un camellón que interrumpa el paso cebra, se dejará un paso al nivel de la calle (0.00) del mismo ancho del paso cebra. Este paso a nivel, además de funcionar como paso directo para agilizar el cruce de la avenida, también sirve como zona de resguardo.

**Artículo 244.** Se deberá contar en los puntos de cruce de la vía pública con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas.

Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:

- I. Antes de iniciar la rampa, la banqueta deberá tener una dimensión mínima de 1.60 metros de ancho, para garantizar el desarrollo de la rampa y el libre acceso y maniobrabilidad de personas con sillas de ruedas;
- II. El ancho mínimo de las rampas será de 1 metro;
- III. La pendiente de la rampa será del 10 por ciento como máximo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 0.15 metros;
- IV. El acabado del pavimento en la rampa deberá ser terso pero no resbaladizo, sin ningún elemento en bajo o alto relieve;
- V. Deberán alinearse las rampas de las aceras del arroyo vehicular para evitar desplazamientos en diagonal de personas con discapacidad visual; y
- VI. Deberán construirse de la mejor calidad posible y de materiales duraderos.

La construcción de rampas con distintas especificaciones a las antes mencionadas, será posible para adaptarse a las dimensiones y características de la vía pública, siempre y cuando se dé la aprobación por el Ayuntamiento y el Sistema Estatal para el Desarrollo Integral de la Familia del correcto funcionamiento y calidad de construcción de las mismas.

**Artículo 245.** Las escaleras deberán tener las características siguientes:

- I. Pasamano o barra de apoyo.
- II. La sección transversal del elemento para asir debe tener mínimo 0,035 m y máximo 0,045 m en ambos lados.
- III. La separación entre el pasamano y el paramento debe tener una distancia mínima libre de 0,035 m y máxima de 0,045 m en el plano horizontal.
- IV. Debe ser con un diseño anatómico y libre de aristas (ver 6.1.2.5);
- V. El pasamano o barra debe ser estable e inamovible;
- VI. La forma de fijación no debe interrumpir el deslizamiento continuo de la mano.;
- VII. Ancho mínimo de 1.80 metros libre de pasamanos;
- VIII. Quince peraltes como máximo entre descansos;

- IX. La nariz de las huellas debe ser antiderrapante y de color contrastante;
- X. Los peraltes serán verticales y con una inclinación máxima de 0.025 metros;
- XI. Los escalones deberán tener huellas de 0.34 metros;
- XII. Longitud del descanso será de 1.20m x el ancho de la escalera;
- XIII. Superficie antiderrapante; y
- XIV. Ausencia de saliente en la parte superior del peralte.

**Artículo 246.** Los elevadores deberán tener las características siguientes:

- I. Señalamientos claros para su localización;
- II. Ubicación cercana a la entrada principal;
- III. Área interior libre de 1.50 metros por 1.50 metros como mínimo;
- IV. Ancho mínimo de puerta de 1 metro;
- V. Pasamanos interiores en sus tres lados;
- VI. Controles de llamada colocados a 1.20 metros en su parte superior;
- VII. Dos tableros de control;
  - a) El elemento debe tener un diseño anatómico.
  - b) El elemento a ser accionado debe tener una dimensión mínima 0,025 m en ambos lados.
  - c) La altura para elementos de accionamiento (eje del elemento) debe estar entre 0,90 m y 1,20 m.
  - d) La altura para elementos de uso debe estar entre 0,25 m y 1,30 m si la aproximación de una persona sobre silla de ruedas es lateral y de 0,40 m a 1,20 m si la aproximación de una persona sobre silla de ruedas es frontal.
- VIII. Los mecanismos automáticos de cierre de las puertas deberán de operarse con las siguientes especificaciones;
  - a) El tiempo mínimo durante el cual las puertas automáticas deben permanecer abiertas es de 15 segundos.
  - b) Debe tener un ojo electrónico ubicado entre 0,15 m y 0,20 m de altura del nivel del piso de la cabina.

**Artículo 247.** Vestíbulos de acceso a edificios. Las puertas deberán tener las características siguientes:

- I. En todos los accesos exteriores y de intercomunicación deberá tener colores de alto contraste en relación a los de la pared;
- II. Ancho mínimo de 1 metro;

- III. Deben tener áreas libres de obstáculos para su aproximación, indicada con cambios de textura en el piso.
- IV. Si está cerca de la esquina o en la esquina de una habitación, deberán abatir hacia el muro más cercano;
- V. Las manijas y cerraduras deberán ser resistentes, de fácil manejo y estar instaladas a 0.90 metros del nivel del piso;
- VI. Los picaportes y jaladeras deberán ser de tipo palanca;
- VII. Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberá prever tanto escaleras con pasamanos, como rampas sujetándose a las especificaciones descritas; y
- VIII. Los vestíbulos de ingreso a edificaciones o vestíbulos de distribución interiores deberán observar las siguientes consideraciones:
  - a) Deberán de evitarse en lo posible escalones o cambios de nivel pronunciados en los vestíbulos de acceso a edificios sea este vestíbulo interior o exterior;
  - b) Deberá ser el espacio donde no exista ningún tipo de barrera arquitectónica o de vegetación; y
  - c) Será el espacio más amplio del edificio y tendrá un acceso directo a la vía pública, estacionamiento o rutas pedestres.

**Artículo 248.** Los andadores, banquetas o senderos peatonales deberán observar las siguientes características:

- I. En los espacios abiertos públicos se deberá prever que existan áreas de descanso para sillas de ruedas al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal;
- II. La pendiente máxima en los andadores será del 5 por ciento;
- III. Se deberá observar con especial atención que la vegetación y arbolado a los lados de los andadores peatonales tenga una altura mínima de 2.10 metros y que no obstruya el andador en los costados;
- IV. Deberán ser de un terminado rugoso y antiderrapante;
- V. Todas las banquetas deben tener superficies firmes, parejas y no resbaladizas. De ser posible, en las aceras se deben utilizar diferentes materiales, o colores para facilitar la identificación y orientación a personas con deficiencias visuales;
- VI. En los cruces con el arroyo vehicular se deberán construir rampas con las especificaciones antes descritas; y
- VII. Por ningún motivo se permitirá cambios bruscos de nivel en las banquetas por paso de ingresos vehiculares o peatonales que ingresen a propiedad privada o pública. Los desarrollos de estos cambios de nivel se realizarán por dentro de la propiedad.

- VIII. Que no sean obstruidas por puestos del comercio ambulante y mobiliario urbano (paradas de autobuses, señalamientos, teléfonos públicos, puestos de revistas, expendios de billetes de lotería) que imposibilita la circulación.
- IX. Los cruces en las esquinas deben contar con rampas que faciliten la circulación de personas con sillas de ruedas.
- X. Utilizar cambios de textura en las superficies de los pavimentos, para señalar los cruces a las personas con discapacidad visual.
- XI. Señalizar las obras de albañilería, excavaciones, los depósitos de desechos de material de construcción y obstáculos (temporales o permanentes).

**Artículo 249.** No se permitirán establecimientos temporales o permanentes sobre la vía pública ni que funcione ésta como vestíbulo de ingreso con el fin de garantizar el libre paso de las personas con discapacidad visual o motriz.

**Artículo 250.** En conjuntos habitacionales, comerciales o de equipamiento se deberá diseñar un sistema de rutas pedestres independiente del tráfico vehicular sin ninguna barrera ni pendiente mayor del 5 %.

**Artículo 251.** En los casos en que las rutas pedestres coincidan con las vías de tráfico vehicular, se debe proveer de semáforos parlantes y luminosos especiales para el cruce de peatones.

**Artículo 252.** Las aceras y caminos deben formar una red para el desplazamiento de peatones entre todos los puntos principales de una zona urbana. Se debe prestar atención especial a la creación de conexiones pedestres apropiadas con los apeaderos del transporte urbano, tren ligero y los sitios de autos de alquiler.

**Artículo 253.** En las áreas de acceso, tránsito y estancia de edificios públicos y centros comerciales se deberán instalar señalamientos que en apego a las especificaciones siguientes:

- I. Los letreros o señalizaciones deberán de ser de los colores y especificaciones internacionales que para el caso existen;
- II. Los letreros gráficos visuales deberán tener letras de 0.05 metros de alto como mínimo, en color contrastante con el fondo y colocados a 2.10 metros sobre el nivel del piso;
- III. En los letreros táctiles las letras o números tendrán las siguientes dimensiones: 0.002 metros de relieve, 0.02 metros de altura y colocarse a 1.40 metros de altura sobre la pared adyacente a la manija de la puerta;
- IV. Los sistemas de alarma de emergencia deberán instalarse a base de señales audibles y visibles con sonido intermitente y lámpara de destellos;
- V. En salas de espera y auditorios se destinará un área cercana al acceso de 1 metro por 1.25 metros para discapacitados en sillas de ruedas. Se indicará simbología de área reservada;
- VI. En salas de espera y auditorios se reservará un asiento para discapacitados con muletas o bastones cercano al acceso y simbología de área reservada;
- VII. En comedores se deberán considerar mesas de 0.76 metros de altura libre y asientos removibles;
- VIII. El área de aproximación debe tener un ancho mínimo de 0,90 m por 1,20 m, incluyendo el área de uso inferior del teléfono.; y

**IX.** Los mostradores de atención al público tendrán una altura máxima de 0.90 metros.

**Artículo 254.** Para la señalética, se contemplaran los siguientes elementos:

- I. Semáforos:** los semáforos contarán con sistemas de ayuda para discapacitados y Personas con Movilidad Reducida (PMR's. Estos sistemas de ayuda son, visualización luminosa con cronógrafo, señal auditiva que indique el tiempo de cruce y botón de ayuda.
- II. Visual:** la señalización visual es toda aquella de carácter informativo, preventivo, restrictivo y de emergencia, la cual es captada y entendida con facilidad por cualquier persona que tenga uso efectivo de su sentido de la vista; además de ser localizable de manera instintiva. El tamaño, color, distancia y el resto de las especificaciones de este tipo de señales y sus tipografías, estarán diseñadas según sus manuales técnicos correspondientes.
- III. Letreros:** los letreros básicos que se utilizarán son para identificar los cruces de las calles, y dar información sobre el nombre y ubicación de la estación. Son de carácter eminentemente gráfico, conformados por tipografías e iconografía realizadas gráficamente sencillas e intuitivas, con colores contrastantes para su cómoda lectura, y ubicada en ángulos y distancias perceptibles para todas las personas. Su altura mínima libre será de 2.10m.
- IV. Pasos cebras:** sus características son mencionadas en el apartado de cruces y deberán ser diseñadas según los manuales oficiales pertinentes.
- V. Barreras físicas:** son de carácter preventivo y prohibitivo, funcionan para limitar el acceso a ciertas zonas, delimitar un itinerario, o indicar la presencia de obstáculos difícilmente perceptibles como postes, árboles, tensores, etc. Estas barreras son de muchos tipos, como arbustos y otros vegetales, bolardos, balizas, machuelos, etc., que se especificarán de acuerdo al proyecto.
- VI. Táctil:** es toda aquella información perceptible a base del tacto, ya sea con las manos, los pies, uso de bastón o cualquier otro tipo de ayuda técnica altamente sensible al toque físico. Por su naturaleza, su apoyo se enfoca en mayor grado hacia los invidentes.
- VII. Altura de la mano:** es toda aquella información general ya explicada en la sección visual, integrando el realzado de los textos simples en alto relieve y el sistema braille con el fin de ser leída por invidentes. También es aplicable a los equipos y el mobiliario, como las máquinas expendedoras, teléfonos y todo aquello que requiera ser leído como apoyo a su funcionamiento. Su posición será la de un adulto extendido el brazo hacia delante, es decir, una altura media de 1.50m.
- VIII. Zonas de aproximación:** Son franjas de carácter indicativo al nivel de piso, que señalan la presencia de un elemento al cual se debe poner atención especial, como los extremos de las rampas y las escaleras, mobiliario o elementos a evadir, o equipamientos especiales que den algún servicio. Estas deben ser antideslizantes y de color contrastante al entorno, de preferencia un color vivo que indique precaución, como los amarillos y rojos. Para las rampas y escaleras, estas franjas deben ponerse al principio y al final de sus desarrollos, midiendo como mínimo de 0.50m a 0.60m y máximo 1.50m, por el ancho total de la rampa. Pueden ser fabricadas en obra, recubiertas de un material resistente y antideslizante ante todo tipo de clima y uso, o bien, pueden ser de materiales prefabricados que cumplan las características básicas antes mencionadas. Es altamente recomendable que el material utilizado o el acabado final no sean demasiado rugosos al grado de dificultar el movimiento.
- IX. Zonas de resguardo:** Son zonas de carácter indicativo, preventivo y de emergencia, las cuales comparten sus características antideslizantes y de resistencia con las zonas de aproximación. Estas deben medir como mínimo 1.50m x 1.50m y ser de algún color llamativo

en los tonos de los azules y verdes. Su función es brindar una zona segura a PMR's u otras personas que así lo requieran, hasta el momento que reciban algún tipo de auxilio; también pueden ser utilizadas para dar un lugar preferencial a PMR's y discapacitados ante un servicio específico.

- X. Franjas guías:** son un tipo de señalización especial que indican la dirección recomendable que puede tomar un invidente y guiarlo de forma precisa y segura a su destino. Por el motivo de evitar accidentes y asegurar la integridad de la persona que siga esta línea guía, solo deberá ser utilizada para indicar elementos de gran importancia. Estarán dispuestas perpendicularmente al itinerario del invidente, de tal manera se dará cuenta que debe girar en esa dirección. Las guías pueden ser acanaladas o listadas, hechas en obra o con algún adocuin prefabricado, o lisas, con un material también liso.
- a) **Acanaladas o listadas:** pueden ser hechas en alto relieve o bajorrelieve, en obra o prefabricado. La ranura promedio es de 1", por lo que no es suficiente una sola, ya que se puede confundir con alguna junta constructiva del pavimento, así que el ancho mínimo del sistema de ranurado será de 0.50m y el máximo 0.90m a 1.00m.
- b) **Lisas:** las líneas guías lisas, deberán ser "lisas" en su terminado con el fin de facilitar el desplazamiento del bastón. Su ancho mínimo será de 0.20m y el máximo de 0.50m, debido a su condición lisa y "deslizante". En ambos casos, el color debe de ser contrastante con el del entorno, al igual que si terminado, el cual se determinará según las condiciones y acabado del piso propuesto o existente.

## TITULO CUARTO Normas de ingeniería urbana

### CAPITULO I Disposiciones generales

**Artículo 255.** Para los efectos del presente Título, se entiende por:

- I. **Acometida:** conjunto de elementos para conectar la instalación doméstica a la red eléctrica o a la de señales de comunicación.
- II. **Alcantarillado:** conjunto de tuberías que conducen las aguas residuales desde las descargas domiciliarias hasta el sitio de desalojo o disposición final de las mismas.
- III. **Banquetas:** porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones.
- IV. **Cunetas:** estructura para la conducción superficial del agua pluvial.
- V. **Descarga domiciliaria:** conjunto de elementos que sirven para conectar el sistema interno de desagüe domiciliario con el sistema de alcantarillado municipal.
- VI. **Drenaje pluvial:** sistema para la recolección y alejamiento del agua producto de las lluvias.
- VII. **Fosa séptica:** estructura para el tratamiento primario de las aguas residuales mediante la sedimentación y la digestión de los desechos sólidos.
- VIII. **Guarnición:** borde de la banqueta que la separa del arroyo de la calle.
- IX. **Instalación aérea:** cables de conducción eléctrica o de señal de comunicación soportados por postes.

- X. **Instalación oculta:** tendido subterráneo de ductos y cables de conducción eléctrica o de señal de comunicación.
- XI. **Mobiliario Urbano:** todos aquellos elementos que sirven para mejorar la calidad ambiental de los espacios exteriores, vialidades vehiculares, peatonales y espacios públicos, como son las bancas, basureros, fuentes, y otros similares.
- XII. **Nomenclatura:** los nombres oficiales de los sitios y vialidades del municipio.
- XIII. **Pavimento:** estructura de revestimiento del suelo destinada a soportar el tránsito vehicular o peatonal de manera cómoda y segura.
- XIV. **Pozos de absorción:** obra hidráulica a la que se destinan aguas pluviales con el propósito de restituirlas a las aguas subterráneas.
- XV. **Red contra incendios:** sistema de tuberías, válvulas, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para controlar un incendio.
- XVI. **Red de abastecimiento:** sistema de tuberías, cruceros, cajas, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para conducir el agua potable a lo largo de las vialidades de una localidad para consumo de los usuarios.
- XVII. **Red de alumbrado público:** sistema de postes, luminarias, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para la iluminación de la vía pública.
- XVIII. **Red de electrificación:** sistema de cables, postes o ductos, y transformadores y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para transmitir la electricidad a lo largo de las vialidades de una localidad para el consumo de los usuarios.
- XIX. **Red de riego:** sistemas de tuberías y demás dispositivos y estructuras requeridos para el riego de zonas arboladas o de jardinería.
- XX. **Red telefónica:** sistema de cables, postes o ductos, y en general todos los dispositivos y estructuras requeridos para transmitir la señal telefónica a lo largo de las vialidades de una localidad para el aprovechamiento de los usuarios.
- XXI. **Señalamiento:** señalamiento horizontal y vertical de las vialidades, incluyendo placas de nomenclatura, para la orientación del tránsito vehicular y peatonal.
- XXII. **Sistema de tratamiento de aguas negras:** instalaciones y dispositivos necesarios para el proceso artificial de eliminar o alterar los componentes nocivos de las aguas residuales en función del tipo de reuso que se les quiera dar.
- XXIII. **Toma domiciliaria:** conjunto de elementos conectados a la red de distribución y que sirven para entregar el agua a los usuarios dentro de un predio.

**Artículo 256.** Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que se indican en este capítulo, conforme a la siguiente clasificación:

- I. Fuera de los límites de los centros de población, las exigidas de acuerdo a cada tipo de zona;
- II. Comprendida en los centros de población de nivel rural, seruc, básico, las exigidas para las zonas H4; y
- III. Comprendida en los centros de población nivel medio e intermedio, estatal y regional, las exigidas de acuerdo a cada tipo de zona.

**Artículo 257.** Para las zonas de granjas y huertos, tipo GH, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación para uso doméstico, instalación aérea;
- V. Alumbrado público;
- VI. Guarniciones prefabricadas;
- VII. Banquetas de material pétreo o similar;
- VIII. Pavimentos de terracería balastreada, empedrado o similares;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 258.** Para las zonas, turístico ecológico, tipo TE, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- VI. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación aérea;
- VIII. Guarniciones prefabricadas o integrales;
- IX. Banquetas de adoquín, empedrado o similar;
- X. Pavimentos de terracería balastreada, adoquín, empedrado o similar;
- XI. Red de riego utilizando agua tratada;
- XII. Señalamiento; y

**XIII.** Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 259.** Para las zonas, turístico campestre, tipo TC, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- IV. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión;
- V. Guarniciones prefabricadas;
- VI. Banquetas de material pétreo o similar;
- VII. Pavimentos de empedrado o similar;
- VIII. Señalamiento; y
- IX. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 260.** Para las zonas turístico hotelero densidad mínima, tipo TH-1, turístico hotelero densidad baja, tipo TH-2, turístico hotelero densidad media, tipo TH-3, y turístico hotelero densidad alta, tipo TH-4, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de alta y baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Válvulas contra incendio en la red de agua potable;
- IX. Guarniciones integrales;
- X. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín o similar;
- XI. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín o similar;
- XII. Red de riego utilizando agua tratada;

**XIII.** Señalamiento; y

**XIV.** Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y equipamiento.

**Artículo 261.** Para las zonas habitacional jardín, tipo HJ, habitacional unifamiliar densidad mínima, tipo H1, en todas sus modalidades, habitacional unifamiliar densidad baja, tipo H2, en todas sus modalidades; las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

**I.** Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;

**II.** Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria o sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;

**III.** Sistema de drenaje pluvial;

**IV.** Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación oculta, con acometida domiciliaria;

**V.** Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, así como en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;

**VI.** Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;

**VII.** Guarniciones integrales;

**VIII.** Banquetas de concreto hidráulico, adoquín, o similar;

**IX.** Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín, o similar;

**X.** Red de riego utilizando agua tratada;

**XI.** Señalamiento; y

**XII.** Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 262.** Para las zonas habitacional unifamiliar densidad media, tipo H3, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

**I.** Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;

**II.** Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;

**III.** Sistema de drenaje pluvial;

**IV.** Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;

**V.** Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;

**VI.** Red telefónica con instalación aérea;

- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 263.** Para las zonas habitacional unifamiliar densidad alta, tipo H4, en todas sus modalidades, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación aérea;
- VII. Guarniciones prefabricadas;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico o similar;
- IX. Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 264.** Para las zonas mixto barrial, tipo MB, mixto distrital, tipo MD, mixto central, tipo MC, en todas sus intensidades y mixto regional, tipo MR, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;

- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 265.** Para las zonas, comercio vecinal, tipo CV, comercio barrial, tipo CB, comercio distrital, tipos CD, comercio central, tipo CC, en todas sus intensidades, y comercio regional, tipo CR, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimentos de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 266.** Para las zonas de servicio vecinal, tipo SV, servicio barrial, tipo SB, servicio distrital tipo SD, servicio central, tipo SC, en todas sus intensidades, servicio regional, tipo SR, y servicios a la industria y el comercio, tipo SI, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descargas domiciliarias;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de alta y baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;

- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banquetas de concreto hidráulico;
- IX. Pavimento de concreto hidráulico;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 267.** Para las zonas, industria ligera de riesgo bajo, tipo I-1, industria media de riesgo medio, tipo I-2, e industria pesada de riesgo alto, tipo I-3, y parque industrial jardín las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable;
- IX. Banqueta de concreto hidráulico;
- X. Pavimento de concreto asfáltico;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 268.** Para las zonas de equipamiento vecinal, tipo EI-V, equipamiento barrial, tipo EI-B, equipamiento distrital tipo EI-D, equipamiento central, tipo EI-C, y equipamiento regional, tipo EI-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;

- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 269.** Para las zonas de espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, tipo EV-V, espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, tipo EV-B, espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, tipo EV-D, espacios verdes, abiertos y recreativos centrales, tipo EV-C, y espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, tipo EV-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y casetas de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 270.** Para las zonas de infraestructura urbana, tipo IN-U, infraestructura regional, tipo IN-R, instalaciones especiales urbanas, tipo IE-U, e instalaciones especiales regionales, tipo IE-R, las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y caseta de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;

VIII. Pavimento de concreto hidráulico;

IX. Señalamiento; y

X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 271.** Como disposiciones generales en materia de obras mínimas para pavimentos y banquetas se aplicarán las siguientes, siempre y cuando sean congruentes con la configuración urbana existente:

- I. Los pavimentos de la red vial, según su tipo que se establece en el Título Quinto Normas de Vialidad, cuadro 44, 45 y 46 de este *Reglamento*, deberán garantizar las condiciones de calidad de servicio y mantenimiento mínimo requeridos para una vida útil de 20 años. Para su diseño habrá que considerar el tráfico, la topografía, la hidrología y el clima, así como las características del suelo de soporte y de los materiales a emplearse.
  - a) Las vialidades de acceso controlado, ubicadas dentro de los límites de los centros de población, deberán ser de concreto de cemento portland preferentemente;
  - b) Las vialidades principales y vialidades colectoras podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portlan, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banqueta;
  - c) Las vialidades colectoras menores podrán ser de concreto asfáltico, concreto de cemento portland, adoquín o similar, con guarniciones integrales de concreto que actúen como botallantas para dar seguridad al peatón en la banqueta.
  - d) En las vialidades subcolectoras y locales, el terminado mínimo a exigir será de empedrado, exceptuando lo señalado en los siguientes incisos;
  - e) Para los desarrollos con enfoque ecológico como turístico campestres, turístico ecológicos, y granjas y huertos, podrán ser de terracería balastreada, con la debida canalización de las aguas pluviales a base de cunetas y guarniciones, estando sujetos a un mantenimiento adecuado; y
  - f) Para las acciones urbanísticas de urbanización progresiva, serán en su etapa inicial a base de conformación de la vía pública a nivel de subrasante.
- II. Las banquetas estarán sujetas a las siguientes obras mínimas:
  - a) En todo tipo de zonas, exceptuando lo señalado en el siguiente inciso, podrán ser de piedra laja, mosaico, tabique de barro prensado, concreto, adoquín o similar, ajustándose a lo dispuesto en materia de imagen visual en el Título Segundo, Normas de Diseño Arquitectónico de este Reglamento; y
  - b) Para los desarrollos de enfoque ecológico como turístico campestres, turístico, ecológicos, y granjas y huertos, podrán permanecer estas áreas en su estado natural cuando las características de la vegetación existente lo justifique, o tratarse a base de cubrepisos y jardinería inducida. La franja del andador peatonal, donde se requiera, no podrá ser menor a 1 metro de ancho con un acabado de tierra apisonada o gravilla.

**Artículo 272.** Todas las zonas enunciadas en los artículos anteriores deberán observar los siguientes lineamientos:

- I. Cuando se realicen instalaciones especiales, tales como televisión por cable, gas o similares, deberán ser ocultas, con servicios domiciliarios, que no interfieran con los servicios básicos señalados en los artículos anteriores;
- II. Como protección al usuario, las redes y accesorios instalados, deberán evitar la posibilidad de contaminación exterior y la utilización de materiales que puedan afectar de manera nociva, en el corto o largo plazo el medio ambiente natural y la salud pública; y
- III. Las especificaciones técnicas referentes a las obras enunciadas en el presente capítulo, serán las que se señalen en el reglamento de construcción municipal, o en las formas de los organismos responsables de suministrar el servicio.

**Artículo 273.** Cuando se desarrollen obras mediante el sistema de acción urbanística de objetivo social, deberá ajustarse a las normas de control de uso del suelo y de control de la densidad de la edificación previstas en el Capítulo IX, del Título Primero del presente *Reglamento* para las zonas tipo H4-U, habitacional unifamiliar densidad alta, para el tipo de centro de población que corresponda. Las obras mínimas que se exigirán al inicio de la ocupación en este tipo de zonas son las siguientes.

- I. Aprovechamiento de agua potable, mediante red manzanera y secundaria de agua potable; y
- II. Conformación del terreno a nivel de subrasante para señalar las vialidades públicas.

## **CAPÍTULO II**

### **Criterios para la introducción de agua potable, drenaje sanitario y pluvial**

**Artículo 274.** En congruencia con el artículo 45 de la Ley de Aguas Nacionales, se establece que son las autoridades municipales, a través de los organismos encargados del sistema de agua potable y alcantarillado, las responsables del abastecimiento oportuno en calidad y cantidad del agua potable a los centros de población, así como del correcto tratamiento y desalojo de las aguas residuales.

**Artículo 275.** Los proyectos y la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado deberán ser revisados y aprobados por la autoridad municipal, en coordinación con el organismo responsable del sistema.

**Artículo 276.** El Proyecto Definitivo de Urbanización deberá incluir tanto el proyecto de agua potable como el proyecto de la red o del sistema de desalojo de las aguas residuales y pluviales. Estos proyectos deberán realizarse según lo indicado en las siguientes normas:

- I. Manual de diseño, lineamientos y especificaciones de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de la Comisión Nacional del Agua;
- II. Ley de Aguas Nacionales y su Reglamento;
- III. La norma oficial mexicana (NOM);

Las especificaciones particulares del organismo responsable del sistema de agua potable y alcantarillado del centro de población.

**Artículo 277.** Para la ejecución de sus respectivas obras se tomará como base lo estipulado en:

- I. "Normas Técnicas para la construcción e instalaciones de la Obra Pública", de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- II. "Normas de Construcción", de la Comisión Nacional del Agua;

- III. Las especificaciones particulares del organismo responsable del sistema de agua potable y alcantarillado del centro de población;
- IV. La norma oficial mexicana (NOM); y
- V. Las disposiciones establecidas en el reglamento de construcciones del municipio.

En este capítulo se indican exclusivamente algunos de los lineamientos generales para este tipo de proyectos.

**Artículo 278.** En la captación hidráulica para usos urbanos, se deberán prever las siguientes medidas:

- I. No se debe permitir descargas de aguas residuales sin tratamiento previo directamente sobre cualquier cuerpo hidráulico;
- II. No se deben permitir captaciones aguas debajo de una descarga residual, aun cuando éstas sean tratadas; y
- III. El agua captada, antes de su distribución a un centro de población deberá ser potabilizada y cumplir con la NOM-127-SSA1-1994.

**Artículo 279.** En zonas sujetas a fenómenos naturales cíclicos, las plantas potabilizadoras y de tratamiento de aguas residuales, deberán contar con plantas auxiliares de energía independientes del suministro eléctrico normal.

**Artículo 280.** Para el tendido de la red hidráulica de distribución se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Los objetivos principales para el abastecimiento de agua potable a cualquier tipo de desarrollo urbano son: proporcionar agua potable, en calidad y en cantidad suficiente, las 24 horas del día y con las presiones adecuadas, siendo estas de 1.5 a 5.0 kg/cm<sup>2</sup> y en casos excepcionales una presión mínima de 1.0 kg/cm<sup>2</sup>, todas las presiones se considerarán para condiciones de saturación ocupacional y en la hora de máxima demanda.
- II. Sólo se permitirá la realización de acciones urbanísticas en terrenos donde su topografía se localice a menos de 15 metros de nivel, con respecto a la línea piezométrica, para condiciones de máxima demanda, en el sitio de alimentación al desarrollo.

En el caso contrario se evaluará entre las siguientes alternativas:

- c) Entregar el agua en bloque hasta un tanque, que permita rebombear hasta garantizar presiones adecuadas al usuario; y
- d) Disponer el desarrollo de un sistema propio de agua potable.
- III. Toda tubería de agua potable se alojará en una zanja. Sólo en casos excepcionales, se usará tubería de acero con instalación superficial. Cuando el agua tenga propiedades incrustantes se deberá estabilizar desde su captación para evitar daños en la tubería y conexiones.
- IV. El sistema de abastecimiento se dividirá en circuitos para el mejor control, cuya extensión dependerá de las condiciones especiales de las fuentes de abastecimiento y de las localidades a servir, debiéndose presentar los planos que consignen los datos que contengan las memorias técnicas y descriptivas correspondientes para su revisión y aprobación por la autoridad competente.

- V. Las tuberías Primarias de distribución deberán ser de cuando menos 10 centímetros de diámetro. Tanto las tuberías maestras como las distribuidoras podrán ser de fibrocemento, PVC, hierro dúctil, ó polietileno de alta densidad, y satisfarán la calidad y especificaciones que al efecto señale la autoridad competente y que cumplan las normas oficiales mexicanas vigentes.
- VI. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, la red de agua se instalará en el arroyo de la calle a 1 metro de la guarnición hacia el arroyo y en las vialidades públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea a 1 metro hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones.
- VII. La distancia mínima de separación entre la tubería hidráulica principal y la sanitaria, telefónica o eléctrica, deberá ser de 2.50 metros. Siendo instalada la red hidráulica por ambas aceras y la sanitaria al centro del arroyo vehicular. Toda tubería hidráulica se tenderá por encima de la sanitaria, a una distancia mínima de 0.50 metros.
- VIII. En zonas indudables o de fuertes lluvias, los rellenos posteriores al tendido de las redes deberán tener una compactación equivalente a la del terreno en que se instalan.
- IX. Para la dotación de litros de agua potable por habitante al día, se deberán manejar las indicadas en el Artículo 45 de reglamento de agua y saneamiento del municipio de Puerto Vallarta, parámetros indicados en la siguiente tabla.

Las dotaciones con las que se estimara la demanda, estará de acuerdo a la siguiente tabla:

Hoteles de 4 y 5 estrellas	2000 lts por día	Por habitación
Hoteles de hasta 3 estrellas	1500 lts por día	Por habitación
Condominios Residenciales	1500 lts por día	Por departamento
Vivienda Residencial	2000 lts por día	Por vivienda
Vivienda Media	1500 lts por día	Por vivienda
Vivienda Popular	900 lts por día	Por vivienda
Vivienda de Objetivo Social	750 lts por día	Por vivienda
Comercial A	Análisis de la demanda	Por local
Comercial B	Análisis de la demanda	Por local
Industrial	Análisis de la demanda	Por local
Jardines y Áreas Verdes	5 lts por día	Por Ha.

Las demandas establecidas en este artículo podrán ser modificadas por estudio tectónico sustentado en el análisis de la demanda real, aprobado por el comité de factibilidad que al efecto instrumente SEAPAL Vallarta y aprobado por el consejo de Administración.

- X. Toda tubería para agua potable deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fabrica como en campo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM -001 – CONAGUA- 2011, Sistema de agua potable, toma domiciliaria alcantarillado sanitario Hermeticidad-Especificaciones y métodos de prueba

**Artículo 281.** Para el tendido de la red sanitaria se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Para el cálculo del gasto medio de aguas residuales, se considerará del 70 al 80 por ciento de la dotación de agua potable señalada en el artículo anterior, adicionando los gastos industriales, pluviales en sistemas separados;
- II. Las descargas domiciliarias se deberán colocar una por cada predio hacia la red de atarjeas de la calle, previniendo pendientes mínimas del 2 por ciento, además de un registro en la banqueta del predio, en su linderó frontal, y con medidas mínimas de 0.60 por 0.60 metros, por 0.80 metros de profundidad;
- III. Las descargas domiciliarias o albañales tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros, empleándose codo y slant, o su equivalente, para la conexión de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública;
- IV. Para evitar rupturas ocasionadas por cargas vivas y muertas, las tuberías con diámetro hasta 0.45 metros deberán tender un colchón mínimo de 0.90 metros, entre el nivel de rasante y el lomo superior de la tubería. Para diámetros entre 0.61 y 1.22 metros, el colchón mínimo será de 1 metro, y para diámetros mayores será de 1.50 metros. Este colchón se aumentará lo necesario, para permitir las descargas domiciliarias en los casos que los predios del frente de las manzanas se encuentren en contrapendiente topográfico respecto al nivel de la calle;
- V. Para el cálculo de diámetros de las atarjeas, colectores o emisores deberá tomarse en cuenta que para el gasto mínimo se alcance un tirante de 1 centímetro en caso de pendientes fuertes y de 15 centímetros en caso de pendientes normales; respecto al gasto máximo extraordinario su consideración se basará a que el agua escurra siempre por gravedad, sin presión ni a tubo lleno. Además la velocidad mínima efectiva será de 0.30 m/s y la máxima dependerá del tipo de tubería a utilizar;
- VI. Serán inadmisibles tuberías con diámetro menor a 25 centímetros;
- VII. En las vialidades de menos de 20 metros de ancho, los colectores se instalarán bajo la línea del eje de la calle y en las vías públicas de mayor anchura que la antes indicada, se construirá doble línea de colectores ubicada cada una a 2.50 metros hacia el interior del arroyo a partir de las guarniciones;
- VIII. Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caídas de agua en todos aquellos puntos en donde las líneas cambien de dirección, diámetro, pendiente, o existan entronques, y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registros no se esparcirán entre sí a distancias mayores que los lineamientos del organismo operador señalen;
- IX. Toda tubería para alcantarillado sanitario deberá tener juntas herméticas en su unión, para evitar cualquier fuga en las juntas. La tubería deberá ser probada tanto en fábrica como en campo de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana NOM -001 – CONAGUA- 2011, Sistemas de agua potable, Toma domiciliaria alcantarillado sanitario-Hermeticidad-Especificaciones y Métodos de Prueba.
- X. Cuando las aguas residuales domésticas fluyan hacia una planta de tratamiento, la red de su sistema será separada, es decir, para alcantarillado sanitario exclusivamente.

**Artículo 282.** Las plantas de tratamiento estarán sujetas a la observación de los siguientes criterios:

- I. Deberán estar cercadas en su perímetro, y preferentemente alejadas por lo menos a 500 metros de cualquier cuerpo hidráulico importante, para evitar su contaminación. Cuando esta

distancia no sea posible de obtenerse, se deberán tomar las medidas necesarias para evitar filtraciones y prevenir la contaminación de cuerpos de agua;

- II. Se deberán emplazar en las partes más bajas del desarrollo urbano, para facilitar la conexión y operación de los colectores convergentes a ellas. Sin embargo, cuando la única opción para la ubicación de la planta sea en terrenos con niveles superiores a las plantillas de los colectores, se construirá previamente una estación de bombeo;
- III. No se deberán construir en suelos freáticos inmediatos, y si es el caso, hacer las obras necesarias para garantizar que no se produzcan filtraciones;
- IV. Se deberá prohibir cualquier uso recreativo en sus instalaciones o en su entorno inmediato;
- V. Se deberá separar, por lo menos, 100 metros de tiraderos de desechos sólidos; y
- VI. Para determinar el tipo de tratamiento de las aguas residuales, así como los parámetros de diseño de cada una de sus unidades, se tomarán como base las normas correspondientes de la Comisión Nacional del Agua.
- VII. Deberán tener un área de amortiguamiento y restricción perimetral de cuando menos 50 mts de distancia del área habitacional, la restricción total la determinara el estudio de riesgos correspondiente.

**Artículo 283.** Los sistemas de drenaje pluvial considerarán los siguientes criterios:

- I. En zonas de nuevo desarrollo se deberá incluir la construcción de sistemas separados para la conducción de aguas residuales y pluviales, y donde el subsuelo lo permita, la perforación de pozos de infiltración con capacidad para captar los escurrimientos pluviales sobre las superficies cubiertas, previa aprobación del organismo operador del sistema;
- II. El caudal de aguas pluviales se calculará con los lineamientos del organismo operador o en su defecto, con las recomendaciones de la Comisión Nacional del Agua;
- III. A falta de indicaciones específicas de la autoridad competente, la intensidad de lluvia se adoptará para un periodo de tiempo que dependerá de la ubicación de la zona, según se indica a continuación:
  - a) Zonas centrales: 5 a 10 años;
  - b) Zonas urbanas periféricas: 2 a 5 años; y
  - c) Zonas suburbanas: 1 a 2 años.
- IV. Las aguas pluviales se conectarán a los colectores pluviales existentes, siempre y cuando tengan la capacidad para recibirlos. En caso contrario, se diseñará un sistema de evacuación independiente hasta alejar el agua a un cuerpo receptor que tenga capacidad suficiente o por medio de un sistema propio, con escurrimiento superficial y captación en sitios estratégicos por medio de coladeras de piso, piso y banqueteta, bocas de tormenta, transversales o coladeras de diseño especial, las cuales se conectarán a pozos de absorción. Siendo preferente esta última opción, cuando las condiciones de estabilidad y permeabilidad del subsuelo lo permitan, ya que además, permitirán la recarga de los mantos freáticos;
- V. En las nuevas acciones urbanísticas y de edificación, cuando el subsuelo, tenga capacidad para recibir el agua pluvial, sin poner en riesgo la estabilidad de las construcciones, será obligatorio que en cada edificación, se capte el agua de lluvia en forma independiente hasta pozos de absorción ubicados dentro de cada predio;

- VI. Cuando no sea posible lo anterior, será obligación del responsable de las obras, la evacuación y alejamiento del agua pluvial, sin ocasionar daños a terceros, del agua captada en vialidades y banquetas, así como la correspondiente a los lotes o nuevas edificaciones;
- VII. El diseño en la zona de captación de agua pluvial por medio de coladeras o bocas de tormenta, será de tal manera que se eviten cambios bruscos dependientes, que afecten la circulación de vehículos; y
- VIII. La ubicación de todo sitio de captación se llevará a cabo en puntos donde no afecten a los peatones al cruzar las vialidades.

**Artículo 284.** En los sistemas de drenaje pluvial, se permitirá la opción de drenaje pluvial superficial, como son escurrimientos naturales, cunetas y canales, cuando se considere que se cumplen los criterios de conservación de la configuración urbana y no represente peligro para la salud o la integridad de la población.

### **CAPÍTULO III**

#### **Criterios Para la introducción de infraestructura eléctrica, alumbrado y telefonía.**

**Artículo 285.** El alumbrado público es un servicio municipal, y es por ello que son los Ayuntamientos los encargados de la planeación, diseño, construcción, supervisión, operación y mantenimiento de ese servicio.

**Artículo 286.** Todos los proyectos y obras de electrificación y alumbrado deberán ajustarse a las leyes, reglamentos, normas y especificaciones que se mencionan a continuación:

- I. Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento;
- II. Líneas de distribución o extensiones de alta y baja tensión, norma CFE; debiendo ajustarse a las especificaciones que emite la Subdirección de Distribución, particularmente la Gerencia de Normatividad.
- III. Norma NOM-001-SEMP-1994;
- IV. Especificaciones para el diseño y construcción de alumbrado público expedidas por la autoridad municipal; y
- V. Los criterios que a continuación se señalan, así como todos los demás ordenamientos legales que sean aplicables a la materia.

**Artículo 287.** Para el tendido de líneas de energía eléctrica, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Las alturas mínimas para tendido de líneas sobre postes, deberán ser de 7.50 metros en baja tensión y 10.50 metros en alta tensión, utilizando potería de concreto bajo la norma que rige en la CFE y de acuerdo a los criterios que establece la Gerencia de Normatividad de la misma, además de aplicar en la potería referida el tratamiento correspondiente para evitar el deterioro por intemperización y corrosión.
- II. La separación máxima entre postes deberá ser de 50 metros en baja tensión y de 90 metros en alta tensión; y

- III. La altura mínima de acometida eléctrica a predio deberá ser de 5.50 metros, con un desarrollo máximo de línea de 35 metros.
- IV. Evitar en todo momento que las retenidas de los postes de remate o apoyo a las redes que se mencionan caigan en el arroyo de circulación o en las banquetas.

**Artículo 288.** Para el tendido y distribución de luminarias de alumbrado público, se deberán considerar los siguientes criterios:

- I. Realizar las instalaciones con cableado e infraestructura subterránea.
- II. La altura mínima permisible de luminarias deberá ser de 4.80 metros, y la máxima de 12 metros;
- III. Su esparcimiento mínimo deberá ser de 25 metros; y
- IV. la intensidad lumínica mínima deberá ser de 2.15 luxes.

**Artículo 289.** en la construcción de líneas telefónicas nuevas, del tipo aéreo con postes de madera, se proyectarán estas instalaciones tomando la acera contraria a la que ocupa, o en la que se tiene proyectada, las instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo las normas emitidas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT)

**Artículo 290.** En las instalaciones telefónicas tipo subterráneo, en donde existan servicios de agua, drenaje u otras instalaciones subterráneas, se deberá consultar con los distintos organismos responsables acerca de la ubicación y profundidad de estas instalaciones, apegándose a las especificaciones aplicables para el caso de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

**Artículo 291.** Para el tendido y distribución de líneas de energía eléctrica, alumbrado, y telefonía se procurará conservar congruencia con la imagen urbana existente.

## TITULO QUINTO Normas de Vialidad

### CAPITULO I Sistemas de Vialidad

**Artículo 292.** El sistema de vialidad que integran la estructura territorial y urbana del estado, se clasifican en:

- I. Interurbano; e
- II. Intraurbano.

**Artículo 293.** El sistema interurbano es el referido a las vialidades regionales que enlazan los centros de población y permiten el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

**Vialidades regionales:** son las que comunican a dos o más centros de población y que de acuerdo al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

- I. Caminos federales;

- II. Caminos estatales; y
- III. Caminos rurales.

**Artículo 294.** El sistema intraurbano está referido a las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidades urbanas. Se clasifican en:

- I. **Sistema vial primario:** el que estructura los espacios en la totalidad del área urbana y que forma parte de su zonificación y de la clasificación general de los usos y destinos del suelo. Se divide en los siguientes tipos:
  - a) Vialidades de acceso controlado; y
  - b) Vialidades principales.
- II. **Sistema vial secundario:** el destinado fundamentalmente a comunicar el primer sistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:
  - a) Vialidades colectoras;
  - b) Vialidades colectoras menores;
  - c) Vialidades subcolectoras;
  - d) Vialidades locales;
  - e) Vialidades peatonales;
  - f) Ciclo-pistas; y
  - g) Ciclo-vías.

**Artículo 295.** Los tipos de vialidades enunciados en el artículo 295 se describen en los siguientes términos:

- I. **Vialidades de acceso controlado:** son para el tránsito directo en las que el acceso a las mismas está limitado a ciertos sitios, determinados desde que se realiza el proyecto de la vía. La función de las vialidades de acceso controlado es la de facilitar la movilidad de altos volúmenes de tránsito eficientemente, agilizando el tránsito de paso a través del área urbana, permitiéndole al sistema vial cumplir su función adecuadamente entre los principales centros generadores de tránsito. A su vez deben garantizar niveles adecuados de seguridad a volúmenes de tránsito elevados, controlando los puntos de acceso. Cuando el control del acceso es total y todas las intersecciones importantes cruzan a desnivel, estas vialidades se denominan también con el nombre de autopistas o viaductos.

En este tipo de vialidades las entradas y salidas, a y desde los carriles de alta velocidad, deben estar diseñadas y espaciadas convenientemente para proporcionar una diferencia mínima entre la velocidad del tránsito de la corriente principal y la velocidad del tránsito que entra o sale de la misma. Las intersecciones con otras vialidades públicas se efectuarán a desnivel y además se deben incluir pasos a desnivel para peatones. En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;

Las vialidades de acceso controlado se dividen en los siguientes tipos:

- a) **A nivel:** aquellas cuya rasante, en su mayor parte, está prácticamente a la misma altura que las calles transversales, aunque éstas crucen a distinto nivel;
  - b) **Deprimidas:** aquellas cuya rasante está a un nivel inferior al de las calles transversales, a fin de que todos los cruces sean mediante pasos inferiores; y
  - c) **Elevadas:** aquellas cuya rasante se encuentra a un nivel más alto que el de las calles transversales, a fin de que todos los cruces con éstas se realicen por pasos superiores;
- II. Vialidades principales:** este tipo, conjuntamente con las vialidades de acceso controlado deberá servir como red primaria para el movimiento de tránsito de paso de un área a otra dentro del ámbito urbano. Permite un enlace directo entre los espacios generadores de tránsito principales, la zona central comercial y de negocios, centros de empleo importantes, centros de distribución y transferencia de bienes y terminales de transporte en toda el área urbana. Estas vialidades permiten también enlazar las vialidades regionales con la vialidad urbana y sirven para proporcionar la fluidez al tránsito de paso y de liga con las vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras y locales. En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- III. Vialidades colectoras (distritales):** sirven a un doble propósito, permitir el movimiento entre las vialidades principales y las vialidades colectoras menores, subcolectoras y locales y a su vez dar acceso directo a las propiedades colindantes. Sus características geométricas deberán considerar la existencia de rutas de transporte público, de carga y pasajeros; En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales, y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- IV. Vialidades colectoras menores (barriales):** son las que colectan el tránsito proveniente de las vialidades Subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pudiendo considerar la existencia de rutas de transporte público; En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación deberán presentar los estudios que contengan el gasto hidráulico y en caso de exceder 4 m<sup>2</sup> de área hidráulica deberá contar con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales de la cuenca hidráulica del plano rector que tiene la Dirección de Planeación y que debe considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- V. Vialidades subcolectoras (vecinales):** las que a la vez que dan acceso a las propiedades colindantes, también colectan el tránsito de las vialidades locales que intersectan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras, generalmente esta función la desempeñan dentro de una zona habitacional específica. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros; ; En caso de que la dirección de la vialidad sea descendente, independiente de los sentidos de circulación se estudiara si el gasto hidráulico requiere que se cuente con un canal destinado al desalojo de las aguas pluviales, y que debe ser considerarse además de las dimensiones señaladas en los cuadros 44 y 45;
- VI. Vialidades locales (vecinales):** son exclusivamente de acceso directo a las propiedades colindantes, por tanto no deben soportar más tránsito que el generado por la vialidad misma, evitando el movimiento de paso a través de ellas. En las zonas habitacionales el máximo número de viviendas debe dar frente a este tipo de calles;

- VII. Vialidades Peatonales:** Son aquellas cuyo uso está destinado exclusivamente al tránsito de peatones, destinadas a zonas habitacionales con objeto de obtener un medio urbano con mayor seguridad y tranquilidad para la comunidad. A este tipo también se le denomina como "andadores", y deben obedecer también a un plan integral que prevea la relación con los movimientos vehiculares, la ubicación de áreas de estacionamientos y de las paradas de transporte público.
- VIII. Ciclo-pistas:** Son carriles en vialidades principales destinados a bicicletas y vehículos de tracción humana.
- IX. Ciclo-vías:** Son aquellas cuyo uso está destinado exclusivamente al tránsito de vehículos no motorizados, bicicletas semi-motorizadas y peatones, permiten el tránsito de ciclistas y peatones entre distintos puntos de la ciudad dentro del sistema intraurbano, las vialidades subcolectoras vecinales y las vialidades locales vecinales podrán ser sujetas de convertirse en Ciclo-vías a propuesta de grupos interesados de la sociedad así como de la autoridad municipal, mediante estudios de movilidad urbana que justifiquen dicha propuesta y contemplen el beneficio a un mayor número de habitantes.

Las propuestas de Ciclo-pistas y Ciclo-vías tenderán a formar una red intraurbana cuyo propósito sea enlazar las diferentes unidades urbanas de manera que la ciudad se encuentre al alcance del ciclista y peatón, su propuesta y operatividad deberán integrarse en un estudio de movilidad urbana.

Los vehículos de motor tendrán acceso directo a las propiedades que tengan frente a estas vialidades con una velocidad máxima de 10 km/h. el tránsito de paso se restringe totalmente. En todo momento el peatón o ciclista tiene la preferencia.

## **CAPITULO II**

### **Características geométricas**

**Artículo 296.** En toda acción urbanística que se pretenda realizar, deberá conservarse la continuidad de las vialidades principales existentes en la colindancia de la zona a desarrollar, y en algunos casos también de las calles colectoras o de menor jerarquía, según se establezca en el Plan Parcial. Esta continuidad deberá ser igual, en lo referente a la sección básica, a las características geométricas de las vialidades existentes. En ningún caso se permitirá que la continuidad se dé con una sección más reducida. Cuando por razones de funcionamiento, se requiera la ampliación de la sección existente se deberá prever una transición adecuada entre la sección existente y la propuesta.

**Artículo 297.** En este capítulo se establecen los lineamientos de diseño, referentes a las características geométricas y operacionales, para todos los tipos de vialidades en las nuevas zonas a desarrollar sujetas a las consideraciones anteriores. En los cuadros 44, 45 y 46, mismos que se pueden apreciar al final de este capítulo, se define en forma resumida las normas básicas de diseño de los diferentes sistemas y tipos de vialidades y en los artículos posteriores se establecen las normas de manera desglosada.

**Artículo 298.** Las vialidades locales deberán de contar con estacionamiento para visitantes previsto en playas especiales, con el número de cajones resultante de los siguientes indicadores:

Para zonas tipos H4-H y H4-V: un cajón por cada 4 viviendas;  
Para zonas tipos H3-H y H3-V: un cajón por cada 3 viviendas; y  
Para los demás tipos de zonas: un cajón por cada 2 viviendas;

Este tipo de calles no podrán formar parte de las áreas de cesión para destinos de vialidad pública, por lo que serán sujetas a la propiedad en régimen de condominio u otras.

**Artículo 299.** Las **vías de acceso controlado** deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. Longitud recomendable:** más de 10 kilómetros;
- II. Velocidad de proyecto:**
  - a) A lo largo del eje principal: 80 km/hora; y
  - b) En gasas de intersección a desnivel: la mitad del valor adoptado para lo largo del eje principal, como mínimo;
- III. Velocidades de operación:**
  - a) En las horas de máxima demanda: 50 km/hora; y
  - b) En otras horas: 60 a 80 km/hora;
- IV. Número de carriles de circulación:**
  - a) Centrales: 4 mínimo; y
  - b) Laterales: 4 mínimo;
- V. Anchura de los carriles de circulación, en metros:**
  - a) Centrales, para una velocidad mayor de 60 km/hora:
    1. Carril derecho: 3.90 máximo, 3.60 mínimo; y
    2. Otros carriles: 3.60 máximo, 3.30 mínimo.
  - b) Laterales, para una velocidad hasta de 60 km/hora:
    1. Carril derecho: 3.90 máximo, 3.60 mínimo; y
    2. Otros carriles: 3.50 máximo, 3 mínimo;
- VI. Anchura de los carriles para estacionamiento** en cordón, en las calles laterales: 2.50 metros, fijo;
- VII. Anchura de la faja separadora central, o camellón central:** 1.50 metros mínimo;
- VIII. Anchura de las fajas separadoras laterales, o camellones laterales:** 6 metros mínimo;
- IX. Anchura de los carriles de aceleración y desaceleración:** 3.60 metros, fijo;
- X. Anchura de las aceras o banquetas:** 2.40 metros mínimo;
- XI. Pendiente longitudinal máxima:**
  - a) En terrenos de topografía plana, con una pendiente natural del 0 al 8 por ciento, velocidad de proyecto 80 km/h, y la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 6 por ciento;
  - b) En terrenos de topografía de lomeríos, con una pendiente natural del 8.1 al 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 7 por ciento;

- c) En terrenos de topografía montañosa, con una pendiente natural mayor del 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 9 por ciento;
- d) Las pendientes con menos de 150 metros de longitud o de bajada, pueden incrementar en un 1 por ciento las pendientes señaladas en los incisos anteriores; y
- e) Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

**XII. Radios mínimos en las esquinas** de calles laterales con las calles transversales:

- a) Con menos de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta:
  - 1. Con dos carriles de entrada: 5 metros; y
  - 2. Con un carril de entrada: 6 metros; y
- b) Con más de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta: 9 metros como mínimo, o con curva de tres radios de 30, 60, y 30 metros. La curva compuesta debe ser utilizada únicamente en zonas con bajos volúmenes de peatones;

**XIII. Espaciamiento aproximado de las intersecciones a desnivel:**

- a) En áreas centrales: 800 metros;
- b) Perimetral al centro urbano: 800 a 1,500 metros;
- c) En áreas suburbanas: 1,500 a 3,000 metros; y
- d) En áreas rurales: más de 3,000 metros;

**XIV. El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes dos tipos:**

- a) Derecho de vía de 45.30 metros, en vías sin estacionamiento en los carriles laterales, cuando el uso del suelo colindante así lo justifica.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

- 1. Cuatro carriles centrales con anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
  - 2. Cuatro carriles laterales con anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
  - 3. Camellón central con ancho mínimo indicado en la fracción VII de este artículo;
  - 4. Fajas separadoras laterales, con anchos mínimos indicados en la fracción VIII de este artículo, que permitirá el alojamiento de los carriles de desaceleración; y
  - 5. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción X de este artículo; y
- b) Derecho de vía de 50.30 metros, similar en sus componentes al anterior, con la adición de 2 carriles de estacionamiento en los carriles laterales, cuando el uso del suelo colindante así lo requiera.

**Artículo 300.** Las **vías principales** deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. Longitud recomendable:** más de 5 kilómetros;
- II. Velocidad de proyecto:**
- a) En el eje principal: 70 km/h máxima, y 60 km/h mínima; y
  - b) En gazas de intersección: como mínimo la mitad de la velocidad de proyecto en el eje principal;
- III. Velocidad de operación:**
- a) En las horas de máxima demanda: 40 km/h; y
  - b) A otras horas: de 50 a 70 km/h;
- IV. Número de carriles de circulación:**
- a) En doble sentido: 4 mínimo; y
  - b) En un sentido: 4 mínimos;
- V. Anchura de los carriles de circulación, en metros:**
- a) Carriles derechos: 3.90 máximo, 3.60 mínimo; y
  - b) Otros carriles: 3.50 máximo, 3 mínimo;
- VI. Anchura de los carriles de estacionamiento:** 2.50 metros, fijo;
- VII. Anchura del canal de desagüe pluvial:** en caso de requerirse lo que resulte del estudio hidrológico adaptado al fondo del canal, ya que el resultado final del estudio nos entrega el gasto hidráulico y el área hidráulica; el ancho finalmente resultante se incrementara a la sección de la vialidad.
- VIII. Anchura de la faja separadora central, física o pintada:**
- a) 4 metros, mínimo; y
  - b) En casos especiales por limitación del derecho de vía se podrá reducir a un mínimo de 3 metros;
- IX. Anchura de las fajas separadoras laterales:**
- a) 4 metros, mínimo; y
  - b) En casos especiales por limitación del derecho de vía se podrá reducir a un mínimo de 3 metros;
- X. Anchura de los carriles de aceleración, desaceleración y vuelta izquierda:** 3.60 metros máximos y 3 metros mínimos.
- XI. Anchura de las aceras:** 2.40 metros, mínimo;
- XII. Pendiente longitudinal máxima:**

- a) En terrenos de topografía plana, con una pendiente natural del 0 al 8 por ciento, velocidad de proyecto 80 km/h, y la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 6 por ciento;
- b) En terrenos de topografía de lomeríos, con una pendiente natural del 8.1 al 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 7 por ciento;
- c) En terrenos de topografía montañosa, con una pendiente natural mayor del 15 por ciento, y velocidad de proyecto 80 km/h, la pendiente longitudinal máxima de la vía será del 9 por ciento;
- d) Las pendientes con menos de 150 metros de longitud o de bajada, pueden incrementar en un 1 por ciento las pendientes señaladas en los incisos anteriores; y
- e) Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

**XIII. Radios mínimos en las esquinas de calles laterales, con las calles transversales:**

- a) Con menos de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta y con dos carriles de entrada: 5 metros;
- b) Con menos de 50 vehículos pesados por hora que dan vuelta y con un carril de entrada: 6 metros; y
- c) Con más de 50 vehículos pesados por hora, que dan vuelta: 9 metros, o con curva de tres radios, de 30, 60, y 30 metros. La curva compuesta debe ser usada únicamente en zonas con bajos volúmenes de peatones;

**XIV. Ampliación en curvas:** debe incluirse un aumento o sobre-ancho en las curvas cuando estas tengan menos de 170 metros de radio y carriles menores de 3.60 metros de ancho.

**XV. Espaciamiento entre vías principales:**

- a) En áreas centrales podrá ser de 200 a 400 metros;
- b) Perimetral a las áreas centrales deberá ser de 400 a 800 metros; y
- c) En áreas suburbanas deberá ser de 800 a 1,600 metros;

**XVI. El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes tres tipos:**

- a) Derecho de vía de 27 metros, en vías de doble sentido, con canal (en caso de requerirse) y camellón central y estacionamiento a ambos lados.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Cuatro carriles con anchos mínimos indicados en la fracción V de este artículo;
2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción VI de este artículo;
3. Canal en caso de requerirse;
4. Camellón central, con ancho mínimo indicado en la fracción VIII de este artículo; y

5. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción XI de este artículo;
- b) Derecho de vía de 23 metros, en vías de un sólo sentido, con estacionamiento a ambos lados. La sección de este tipo es similar a la descrita en el inciso anterior, prescindiendo de la faja separadora central;
- c) Cuando los lotes con frente a estas vías tengan 30 metros o más, y la utilización del suelo sea de intensidad mínima o baja, se podrán eliminar los carriles de estacionamiento de la sección descrita en el inciso a), dando un derecho de vía mínimo de 22 metros.

**Artículo 301.** Las **vialidades colectoras** se sujetarán a las siguientes normas:

**I. Velocidad de proyecto:**

- a) En terreno plano: 60 kilómetros por hora; y
- b) En terreno con lomeríos: 50 kilómetros por hora;

**II. Número de carriles de circulación:** 2 mínimos.

Siendo preferente la vialidad de un solo sentido;

**III. Anchura de los carriles de circulación:** 3.50 metros;

**IV. Anchura de los carriles de estacionamiento:** 2.50 metros;

**V. Anchura del canal de desagüe pluvial, en caso de requerirse lo que resulte del estudio hidrológico adaptado al fondo del canal, ya que el resultado final del estudio nos entrega el gasto hidráulico y el área hidráulica;** el ancho finalmente resultante se incrementara a la sección de la vialidad.

**VI. Anchura mínima de las aceras:** 2.40 mínimo;

**VII. Anchura de la faja separadora central, o camellón central:** este elemento es opcional, dependiendo de las características del diseño urbano, cuando se ubique su ancho mínimo será de 1.50 metros;

**VIII. Pendiente longitudinal máxima:**

- a) En terrenos planos: 4 por ciento;
- b) En terrenos con lomeríos: 8 por ciento; y
- c) Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

**IX. Radios mínimos en las esquinas de las intersecciones:** 5 metros;

**X. Separación mínima a lo largo de la vía principal:** 400 metros;

**XI. El derecho de vía mínimo permisible será de los siguientes tipos:**

- a) Derecho de vía de 25.00 metros, en vialidades de doble sentido, y con estacionamiento a ambos lados. Este tipo es adecuado para zonas de usos mixtos y de comercios y servicios, deberá evitarse la ubicación en estas vías de lotes con frentes menores de 10 metros.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Cuatro carriles con anchos mínimos indicados en la fracción III de este artículo;
  2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción IV de este artículo; y
  3. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción VI de este artículo;
- b) Cuando los lotes con frente a estas vías tengan 30 metros o más, y la utilización del suelo sea de intensidad mínima o baja, se podrán eliminar los carriles de estacionamiento de la sección descrita en el inciso anterior, dando un derecho de vía mínimo de 20 metros; y
- c) Derecho de vía de 17 metros, en vialidades denominadas colectoras menores, que son las que colectan el tráfico en zonas habitacionales proveniente de las calles subcolectoras y locales; son vías de uno o dos sentidos, con estacionamiento a ambos lados.

La sección de este derecho de vía se compone de los siguientes elementos:

1. Dos carriles con anchos mínimos indicados en la fracción III de este artículo;
2. Dos carriles de estacionamiento con anchos mínimos señalados en la fracción IV de este artículo; y
3. Banquetas, con los anchos mínimos indicados en la fracción VI de este artículo.

**Artículo 302.** Las **vialidades subcolectoras** se sujetarán a las siguientes normas:

- I. **Velocidad de proyecto:** 50 kilómetros por hora;
- II. **Pendiente longitudinal mínima:** 0.5 %;
- III. **Pendiente longitudinal máxima:** 8%, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5% máximo; para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.
  - a) Subcolectora con derecho de vía de 15 metros 12 metros de radio;
  - b) Subcolectora con derecho de vía de 13 metros 10 metros de radio; y
  - c) Las secciones de banquetas serán las especificadas en el cuadro de características geométricas;

Se permitirán retornos rectangulares o cuadrados que contengan un círculo virtual inscrito con las dimensiones antes señaladas.

**Artículo 303.** Las **vialidades locales** deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. **Velocidad de proyecto:** 40 kilómetros por hora;
- II. **Pendiente longitudinal mínima:** 0.5 %;
- III. **Pendiente longitudinal máxima:** 10 %, excepto a una distancia de 15 metros de una intersección, que será del 5 % máximo; Para las características geométricas de las pendientes en zonas escarpadas se deberá presentar el estudio correspondiente.

- IV. **Radios mínimos de curvas:** 30 metros;
- V. **Tangente mínima entre dos curvas:** 15 metros;
- VI. **Radio mínimo en las esquinas de las intersecciones:** 3 metros;
- VII. **Distancia mínima de visibilidad de parada:**
  - a) En terrenos planos: 60 metros; y
  - b) En terrenos con lomeríos: 45 metros;
- VIII. **Longitud máxima para calles con retorno:** 300 metros; y
- IX. **Dimensiones mínimas de retornos:**
  - a) Local con derecho de vía de 15 metros 15 metros de radio (zonas industriales);
  - b) Local con derecho de vía de 12 metros 9 metros de radio;
  - c) Local con derecho de vía de 10 metros 9 metros de radio;
  - d) Las secciones de banquetas serán las especificadas en el cuadro de características geométricas.

Se permitirán retornos rectangulares o cuadrados que contengan un círculo virtual inscrito con las dimensiones antes señaladas.

**Artículo 304. Las vialidades peatonales** se sujetarán a las siguientes normas:

- I. **Anchura mínima:**
  - a) En el caso de vialidades peatonales principales, cuando se trate de proyectos de reconversión en zonas existentes, los anchos mínimos estarán dictados por los anchos existentes en las vías públicas; y
  - b) En vialidades peatonales principales de nueva creación y en vialidades peatonales secundarias se aplicarán las siguientes normas:
    1. El derecho de vía mínimo del andador será de 8 metros para los principales y de 6 metros para los secundarios;
    2. El ancho mínimo de la banqueta del andador será de 3 metros, la superficie restante será jardinada;
    3. La distancia máxima a una zona de estacionamiento vehicular será de 80 metros;
    4. La pendiente longitudinal máxima será del 5 por ciento, en caso de pendientes mayores se instalarán escaleras y rampas; y
    5. Cumplir con lo especificado en el Título III de este *Reglamento*.
- II. **Circulación de vehículos de servicio y emergencia:** deberá preverse la posible entrada de vehículos de emergencia tales como bomberos y ambulancias, así como la atención de

servicios como la basura y el gas. En caso de existir comercios, debe resolverse el abastecimiento y el reparto de mercancías;

- III. **Calles peatonales subterráneas:** se deberá prever la ubicación de salidas a cada 50 metros como máximo, para atender casos de emergencia, así como elevadores o rampas para discapacitados y ancianos, según lo estipulado en el Título III de este *Reglamento*; y
- IV. **Seguridad:** deberán preverse los niveles adecuados de iluminación y su mantenimiento, debiendo evitarse la creación de calles peatonales en zonas aisladas, con bajos volúmenes de tránsito peatonal.

**Artículo 305. Las ciclo-pistas** estarán sujetas a las siguientes normas:

**I. Tipos de ciclo-pistas:**

- a) **Tipo I.-** Ciclo-pistas separadas: no se mezclan con el tránsito general, salvo en intersecciones.
- b) **Tipo II.-** Ciclo-pistas adyacentes: son pistas dentro del camellón central o faja separadora.
- c) **Tipo III.-** Ciclo-pistas integradas: en las que no hay parte alguna del arroyo de circulación exclusiva para bicicletas. Solamente existe señalamiento indicando la presencia de ciclistas.

- II. **Ciclo-pistas de dos sentidos** solamente se permitirán bajo el tipo I y II; en el caso de ser el tipo II se deberá tener un ancho mínimo de 2.20 m. En el tipo I.III no son factibles, puesto que no hay pista exclusiva.

**III. Ciclovías.** deberán sujetarse a las siguientes normas:

- a) Velocidad máxima del ciclista: 20 km/h.
- b) Velocidad máxima del vehículo de motor: 10 km/h.

**Anchura de ciclo-vías:** El ancho será el de la vialidad subcolectora vecinal o vialidad local vecinal

El estacionamiento en la vía pública estará restringido en este tipo de vialidades en el horario de las 8:00 am a las 20:00.

En la intersección con vialidades principales el derecho de paso lo tendrá la vía principal, el vehículo de motor dará paso de cortesía al ciclista o peatón.

En intersección de vialidades de igual importancia, es decir cruce de vialidades subcolectoras vecinales entre si y locales vecinales entre sí, o mezcla de estos, la preferencia será del peatón o ciclista.

**IV. Gálibos, en pasos a desnivel:**

- a) Altura libre vertical: máxima 3 metros, mínima 2.5 metros; y
- b) Distancia libre a objetos fijos: máxima 0.6 metros, mínima 0.20 metros.

**V. Ciclistas mezclados con peatones:**

- a) Distancia entre ambos: máxima 0.80 metros, mínima 0.50 metros.

**VI. Anchura de ciclo-pistas:**

- a) En el tipo I, de dos sentidos, la máxima será de 2.40 metros y la mínima de 2.10 metros;
- b) En el tipo II, de un sentido, a partir de la guarnición la máxima será de 1.50 metros y la mínima de 1.20 metros y de dos sentidos mínima de 2.20 metros;
- c) En el tipo III, de un sentido, inmediata a una fila de autos estacionados, comprenderá la anchura de estacionamiento más la ciclo-pista, que a partir de la guarnición la anchura máxima será de 4.3 metros, y la mínima de 4 metros.

**VII. Pendientes:**

- a) En tramos mayores a 300 metros: máximo 5%; y
- b) En pasos a desnivel: máximo 15%.

**VIII. Radio de curvatura:** generalmente el alineamiento horizontal coincidirá con el de la vialidad general, por lo que los radios tendrán la dimensión suficiente. Cuando se trate de ciclo-pistas independientes de la vialidad vehicular, estarán sujetas a las siguientes normas:

- a) Para una velocidad de proyecto de 15 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 5 metros;
- b) Para una velocidad de proyecto de 25 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 10 metros;
- c) Para una velocidad de proyecto de 30 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 20 metros;
- d) Para una velocidad de proyecto de 40 kilómetros por hora, el radio mínimo será de 30 metros; y
- e) En las curvas más cerrada lo recomendable es una sobre-elevación de 0.02 m/m.

**IX. Distancia de visibilidad de parada:**

- a) Para una velocidad de proyecto de 15 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
  - i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 10 por ciento: 15 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 18 metros; y*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 21 metros.*
- b) Para una velocidad de proyecto de 25 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
  - i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 5 por ciento: 25 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 5 al 10 por ciento: 27 metros;*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 30 metros; y*
  - iv. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 40 metros.*
- c) Para una velocidad de proyecto de 30 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:

- i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 10 por ciento: 40 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 50 metros; y*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 60 metros*
- d) Para una velocidad de proyecto de 40 kilómetros por hora, se deberán observar las siguientes distancias en función de la pendiente de bajada:
- i. *Para una pendiente de bajada, del 0 al 5 por ciento: 52 metros;*
  - ii. *Para una pendiente de bajada, del 5 al 10 por ciento: 60 metros;*
  - iii. *Para una pendiente de bajada, del 10 al 15 por ciento: 70 metros; y*
  - iv. *Para una pendiente de bajada, mayor al 15 por ciento: 90 metros.*

**X. Intersecciones:** para disminuir el riesgo de accidentes se debe proyectar el señalamiento adecuado. En algunos casos se requerirá de semáforos especiales que separen los movimientos.

**Artículo 306.** El diseño de las banquetas estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- I. **Anchura:** la acera abarca desde la guarnición hasta el límite de derecho de vía o límite de la propiedad adyacente. La anchura mínima deberá ser la estipulada en los cuadros 44 y 45 de este *Reglamento* para los distintos tipos de vías. En caso de zonas de intenso tránsito peatonal, los anchos mínimos especificados deberán verificarse considerando que por cada 55 centímetros de anchura se obtiene una capacidad máxima de 1,100 a 1,600 peatones por hora;
- II. **Ubicación:** las aceras deben estar ubicadas en forma tal que presenten al peatón una continuidad y claridad de la ruta, evitando la ubicación incorrecta de elementos que obstruyan el paso peatonal tales como postes, señales de tránsito, puestos de periódicos o mobiliario urbano.  
  
En el caso de vialidades donde se permita el estacionamiento en batería, no deberá obstaculizarse el flujo peatonal por la presencia de los vehículos estacionados, ya sea remetiéndolo al área de estacionamiento dentro del límite de propiedad, para dejar libre el ancho mínimo requerido por la banqueta, o bien desviando el trazo de la banqueta hacia la parte frontal del estacionamiento, en cuyo caso esta superficie, aún cuando quede dentro del límite de propiedad, se considerará de uso público;
- III. **Pendientes:** en el caso de banquetas que forman parte de vías vehiculares la pendiente máxima será del 8 por ciento. Cuando se trate de andadores exclusivos para peatones, la pendiente máxima será del 5 por ciento; y
- IV. **Rampas:** para el ingreso y salida de vehículos se deben construir rampas que ligen la acera con la superficie de rodamiento, las cuales deben tener una pendiente máxima del 10 por ciento y llevar lados inclinados y no verticales. Para el caso de rampas de uso peatonal y de personas con discapacidad, se seguirán los lineamientos señalados en el Título III de este *Reglamento*.

**Artículo 307.** Estacionamiento en la calle: cuando a lo largo de una vialidad se permita el estacionamiento junto a la banqueta en forma paralela, también denominada “en cordón”, y exista un carril especial para ello, estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. La anchura de este carril será la estipulada en los cuadros 44 y 45 de este *Reglamento* para los distintos tipos de vías;

- II. En los extremos de este carril y como remate al término de la acera se continuará la banqueta hasta la orilla del arroyo, dejando una transición a 45 grados para facilitar la entrada y salida del primero y último de los vehículos estacionados;
- III. La distancia mínima de esta transición a la esquina de la calle será de 6 metros. La longitud disponible para estacionamiento será siempre múltiplo de 6 metros, sin incluir accesos a cocheras o estacionamientos;
- IV. El área de estacionamiento será en una superficie distinta a la banqueta o andador de peatones;
- V. La construcción de estas cabeceras de banqueta en los carriles de estacionamiento se construirán cuando la vialidad en donde se ubiquen tenga por lo menos el número mínimo de carriles de circulación dependiendo de su clasificación;
- VI. Cuando el estacionamiento tenga un ángulo diferente al paralelismo y se coloquen en batería, el ángulo que tendrá la transición entre la cabecera de banqueta y la línea de límite del área de estacionamiento será el mismo en que se coloquen los vehículos; y
- VII. La dimensión del cajón de estacionamiento dependerá del ángulo en que se coloquen los vehículos, y quedará totalmente fuera de la línea imaginaria que limita el carril de circulación. También deberá quedar fuera de las áreas de banqueta y andadores peatonales.

**Artículo 308.** El alineamiento horizontal se sujetará a las siguientes normas:

- I. La seguridad al tránsito será la condición que debe recibir preferencia en la elaboración del proyecto;
- II. La distancia de visibilidad debe ser tomada en cuenta en todos los casos, porque con frecuencia la visibilidad requiere radios mayores que la velocidad en sí;
- III. El alineamiento debe ser tan direccional como sea posible, sin dejar de ser consistente con la topografía. Una línea que se adapta al terreno natural es preferible a otra con tangentes largas, pero con repetidos cortes y terraplenes;
- IV. Para una velocidad de proyecto dada, debe evitarse en lo general, el uso de la curvatura máxima permisible, se deberá tender a usar curvas suaves, dejando las de curvatura máxima para las condiciones más críticas;
- V. Debe procurarse un alineamiento uniforme que no tenga quiebres bruscos en su desarrollo, por lo que deben evitarse curvas forzadas después de tangentes largas o pasar repentinamente de tramos de curvas suaves a otros de curvas forzadas. El número de curvas debe limitarse a aquellas para las que exista una justificación técnica;
- VI. En terraplenes altos y largos, sólo son aceptables alineamientos rectos o de muy suave curvatura;
- VII. Debe evitarse el uso de curvas compuestas, sobre todo donde sea necesario proyectar curvas forzadas. Las curvas compuestas se pueden emplear siempre y cuando la relación entre el radio mayor y el menor sea igual o menor a 1.5;

- VIII.** Debe evitarse el uso de curvas que presenten cambios de dirección rápidos. Las curvas inversas deben proyectarse con una tangente intermedia, la cual permite que el cambio de dirección sea suave y seguro;
- IX.** Un alineamiento con curvas sucesivas en la misma dirección debe evitarse cuando existan tangentes cortas entre ellas, pero puede proporcionarse cuando las tangentes sean mayores de 100 metros;
- X.** Para anular la apariencia de distorsión, el alineamiento horizontal debe estar coordinado con el vertical; y
- XI.** Es conveniente limitar el empleo de tangentes muy largas, siendo preferible proyectar un alineamiento ondulado con curvas amplias.

**Artículo 309.** El alineamiento vertical se sujetará a las siguientes normas:

- I.** Debe darse preferencia a una subrasante suave con cambios graduales en lugar de una con numerosos quiebres y pendientes con longitudes cortas. Los valores de diseño son la pendiente máxima y la longitud crítica, pero la manera en que estos se aplican y adaptan al terreno formando una línea continua, determina la adaptabilidad y la apariencia del vial terminado;
- II.** Deben evitarse vados formados por curvas verticales muy cortas;
- III.** Dos curvas verticales sucesivas y en la misma dirección separadas por una tangente vertical corta, deben ser evitadas;
- IV.** Un perfil escalonado es preferible a una sola pendiente sostenida, porque permite aprovechar el aumento de velocidad previo al ascenso y el correspondiente impulso, pero, sólo puede adaptarse tal sistema para vencer desniveles pequeños o cuando no hay limitaciones en el desarrollo horizontal;
- V.** Cuando la magnitud del desnivel a vencer o la limitación del desarrollo motiva largas pendientes uniformes, de acuerdo con las características previsibles del tránsito, puede convenir adoptar un carril adicional en la sección transversal;
- VI.** Los carriles auxiliares de ascenso deben ser considerados donde la longitud crítica de la pendiente está excedida, y donde el volumen horario de proyecto excede al 20 por ciento de la capacidad de diseño para dicha pendiente, en el caso de vías de dos carriles, y al 30 por ciento en el de más de 2 carriles;
- VII.** Cuando se trata de salvar desniveles apreciables, bien con pendientes escalonadas o largas pendientes uniformes, deberá procurarse disponer las pendientes más fuertes al comenzar el ascenso; y
- VIII.** Donde las intersecciones a nivel ocurren en tramos de vías con pendientes escalonadas o largas pendientes de moderadas a fuertes, es conveniente reducir la pendiente a través de la intersección.

**Artículo 310. La vegetación y obstáculos laterales** que se ubiquen en las vialidades estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. La vegetación que se ubique sobre camellones y banquetas deberá limitarse en su altura a 1.0 metro como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores;
- II. En intersecciones de camellones y banquetas, deberá restringirse la vegetación de tipo arbusto para garantizar la visibilidad del conductor, en una franja de 5.00 m.
- III. Para la vegetación tipo árbol o palmera que rebase la altura de 1.5 metros, se deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad de 1 a 1.5 metros;
- IV. Los árboles que rebasen los 1.5 metros de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vialidades deberán tener una altura libre de 4.5 metros desde la superficie de rodamiento y hasta la parte más baja de las ramas; y
- V. Los objetos que se ubiquen sobre las banquetas y camellones y próximos a los arroyos de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0.3 metros desde la orilla del carril de circulación más próximo.

**Artículo 311.** Para la **superficie de rodamiento** deberán observarse los siguientes criterios:

- I. La superficie de rodamiento, sea del material que fuere, deberá ser lo más uniforme posible, con las limitaciones normales del tipo de material con que se construya; y
- II. Las alcantarillas y bocas de tormenta que se construyan dentro de los arroyos de circulación no deberán estar a un nivel diferente a la superficie de rodamiento, debiendo estar estas ubicadas en los puntos convenientes en función de los pendientes y con el área hidráulica necesaria.

**Artículo 312.** Los dispositivos que se adicionen sobre la superficie de rodamiento como reductores de velocidad, ya sean topes o vibradores, deberán sujetarse a las siguientes condiciones:

**I. Ubicación de los topes:**

- a) No se colocarán en vialidades principales;
- b) Sobre vialidades secundarias se colocarán sólo en los lugares en donde no afecte la fluidez de la circulación;
- c) En vialidades locales se colocarán a una distancia no menor a 30 metros a la esquina más próxima;
- d) Se colocarán en áreas próximas a los lugares de alta concentración de peatones, como escuelas, templos, centros comerciales, y similares; y
- e) No se colocarán nunca en calles de acceso a un cruceo semaforizado;

**II. Requisitos para la instalación de topes:**

- a) Solo se instalarán en calles en donde sean visibles a una distancia mínima de 50 metros;
- b) Se pintará con franjas blancas diagonales con pintura especial de tránsito y con esferilla de vidrio para ser visibles durante la noche; y
- c) Se colocará señalamiento preventivo a 50 metros antes del tope;

**III. Dimensiones de los topes:** deberán tener una anchura mínima de 1.80 metros y máxima de 3.65 metros. La altura mínima será de 8 centímetros y máxima de 10 centímetros y longitud variable conforme a la anchura de la calle. Se deberán colocar en forma transversal al arroyo de circulación y a 90 grados del eje de la calle;

**IV.** Los vibradores a base de boyas bajas, vialetas o tachuelas son más recomendables que los topes, dado que no provocan un solo impacto en la suspensión del vehículo y requieren menor mantenimiento de señalamiento. Los elementos empleados deberán contar con su propio material reflejante;

**V.** Los vibradores se instalarán, con las mismas características de colocación y ubicación que los topes, variando su anchura, ya que esta dependerá del número de líneas que se instalen; y

**VI.** Los vibradores se deberán instalar en tres líneas como mínimo y 10 como máximo. Se colocarán en posición de tresbolillo, con espaciamento entre líneas de 1.5 veces la dimensión del elemento usado y espaciamento entre elementos de 1.5 veces la dimensión del mismo.

**Artículo 313.** Los **carriles de cambio de velocidad** son aquellas franjas adicionales que se ubican sobre los camellones laterales principalmente en vialidades primarias, en donde se hace necesario proporcionar a los vehículos el espacio suficiente para que al incorporarse a una corriente vehicular obtengan la velocidad adecuada para la operación de los carriles a los que se incorporan. Estos carriles estarán sujetos a las siguientes normas de diseño:

- I. Estos carriles deben ser lo suficientemente largos para permitir la maniobra sin que se tenga que obstruir la circulación con la detención innecesaria del que se incorpora;
- II. La anchura de estos carriles no debe ser menor de 3 metros y no mayor de 3.6 metros; y
- III. La longitud estará dada en función de la velocidad y sus dimensiones se deberán precisar en los Manuales Técnicos correspondientes de la vía principal, siendo estos valores los indicados en la siguiente tabla:

	Longitud de carriles de cambio de velocidad						
Velocidad de proyecto (kilómetros/hora)	50	60	70	80	90	100	110
Longitud de transición (metros)	45	54	61	69	77	84	90

**Artículo 314.** El análisis del funcionamiento de una vialidad existente o en proyecto, conducente a determinar el nivel de servicio y capacidad, requiere de un proceso detallado que permita conocer la forma como opera u operará en toda su longitud, tomando en consideración de que toda vía urbana o rural deberá analizarse en cada uno de sus componentes en forma independiente y después lograr obtener un resultado general de la vía en general.

Este análisis representa una parte del proceso de diseño, que se continúa con la realización del dimensionamiento geométrico, incluyendo el de los aspectos de seguridad; para concluir con el proyecto de la señalización y obras complementarias.

En el análisis se deberán incluir todas las partes que componen una vialidad, siendo las siguientes:

- I. **Entradas o Salidas de Rampa:** las áreas que se forman en el punto en donde se integra un volumen de tránsito con la vía rápida o en donde se separan los flujos para tomar una salida de la misma;
- II. **Tramos básicos de vialidad:** los segmentos de movimiento vehicular continuo que no se ven afectados por ningún movimiento de entradas o salidas de vehículos; y
- III. **Zonas de entrecruzamiento:** las zonas en donde se realizan los cambios de carril para incorporarse a los carriles continuos de la vialidad después de haberse integrado desde una rampa de entrada, o cuando se desea cambiar un carril para tomar una rampa de salida de la vía rápida para integrarse a otra vialidad.

**Artículo 315.** El procedimiento de **análisis de capacidad de vialidades** comprenderá las siguientes fases:

- I. Establecer los conceptos básicos como son: el nivel de servicio deseado, los volúmenes de demanda esperados y sus características de composición; determinar las condiciones de alineamiento tanto horizontal como vertical y proponer las posibles ubicaciones de rampas de ingreso y salidas de la vialidad.
- II. Determinar el número de carriles necesarios para cada una de las partes de la vía en que haya sido dividida previamente, siguiendo los procedimientos establecidos en los manuales técnicos de la materia.
- III. Analizar la operación de las zonas de ingreso y salida en la vialidad donde pudieran formarse áreas de entrecruzamiento realizando los pasos siguientes:
  - a) Evaluarlas como ingreso y salida en forma aislada; y
  - b) Evaluarlas junto con el tramo de vialidad hasta la rampa anterior según el sentido del tránsito.  
El resultado a utilizar será el que presente las peores condiciones de funcionamiento.
- IV. En los análisis de capacidad de estas vialidades las zonas de entrecruzamiento representan los puntos más críticos para la capacidad ofrecida al tránsito vehicular. En estas condiciones, el análisis efectuado deberá revisarse con características especiales en estos tramos tomando en consideración la posibilidad de adicionar carriles especiales para facilitar los movimientos.
- V. Además de la adición de carriles las siguientes pueden ser otras alternativas para mantener la capacidad necesaria:
  - a) Modificar la cantidad o la ubicación de rampas de entrada o salida;
  - b) Cambiar el diseño de rampas o el de la incorporación al carril de circulación; y



<b>CICLOPISTA</b>											
<b>CICLOVIAS</b>	10.00 ***										

\* Máximo de 30 viviendas servida por calle  
 \* Secciones para los desarrollos ecológicos tipo GH, TC, HJ, Ecológico.  
 \*\*\* en zonas consolidadas se permitirán ciclo-vías de menor ancho de vía.

Cuadro 46

TIPO DE VIALIDAD		USOS DE SUELO RECOMENDABLE	RESTRICCIÓN FRONTAL DE LOS LOTES
REGIONALES (VR)		TE / TH / MR / CR / SI / I1 / I2 / I3 / EI-R / EV-R / IN-U / IN-R / IE-R.	5
ACCESO CONTROLADO (VAC)		CR / SI / I / EI-R / EV-R / EI / TH / MR.	5
PRINCIPAL (VP)		TH / MC / CC / SC / SI / EI-C / EV-C / IN-U / IE-U.	5
COLECTORA (VC)		TH / MD / CD / SD / EI-D / EV-D / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V	5
COLECTORA MENOR (VCm)		MB / CB / SB / EI-B / EV-B / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V.	5
SUBCOLECTORA (VSc)	a	CV / SV / H1-V / H2-V / H3-V / H4-V / EI-V / EV-V.	*
	b	CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V.	*
	c	CV / SV / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / EI-V / EV-V	*
LOCALES	a	I1 / I2 / I3 / * ZONAS INDUSTRIALES	*
	b	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	c	CV / SV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H.	*
	d	CV / HJ / H1-H / H2-H / H3-H / H4-H / * SUJETA A REGIMEN DE CONDOMINIO.	*
PEATONAL		TODO TIPO DE USO	*

\* La que se determine para la reglamentación de cada zona.

### CAPITULO III Intersecciones

**Artículo 316.** En el diseño de las intersecciones deberán observarse los siguientes lineamientos:

- I. **Reducir el número de puntos de conflicto:** Una intersección con cuatro ramas de doble sentido tiene 32 puntos de conflicto y una intersección de 6 ramas de doble sentido alcanza 172 puntos de conflicto. Las intersecciones con más de 4 ramas de doble sentido deben ser evitadas, así mismo deberá procurarse, en lo posible, la conversión a un solo sentido de las ramas de la intersección.

- II. Las maniobras de los vehículos en una intersección pueden efectuarse de cuatro maneras, que determinan la geometría del cruce:
- a) Cruce directo a nivel sin dispositivos de control;
  - b) Cruce directo a nivel con control de semáforos;
  - c) Zona de entrecruzamiento; y
  - d) Cruce a través de un paso a desnivel.

Cualquiera de las maniobras de cruce en una intersección pueden ser acomodadas en una de las formas mencionadas, generalmente la eficiencia operacional y el costo de construcción se incrementa en ese orden. La solución más ambiciosa debe ser utilizada consistentemente con el mayor número de vehículos que pasen por la intersección.

- III. Existen varias alternativas geométricas de movimientos de vueltas izquierdas y derechas en una intersección, que determinan la geometría de los enlaces. Estos movimientos están clasificados como directos, semidirectos e indirectos. Las vueltas directas ofrecen recorridos más cortos, menor tiempo de recorrido y son más fácilmente identificables por los conductores, y por lo general ofrecen mejores alineamientos. Los movimientos de vuelta derecha no cruzan otra corriente vehicular y usualmente los conductores buscan la realización del movimiento en forma natural.

Los flujos vehiculares de vuelta izquierda generalmente cruzan otra corriente de tránsito creando problemas operacionales. Los movimientos semidirectos o indirectos tienen una longitud de recorrido mayor pero pueden ser empleados cuando obstáculos físicos impiden el uso de enlaces directos o cuando es deseable reducir los conflictos de cruce.

- IV. **Evitar maniobras múltiples de convergencia y divergencia:** Las maniobras de convergencia y divergencia múltiples requieren decisiones complejas para el conductor. Las maniobras compuestas de convergencia y divergencia crean adicionalmente conflictos de cruce. Las maniobras simples pueden llevarse a cabo en condiciones de flujo continuo y bajo un alto nivel de seguridad.
- V. **Separación de puntos de conflicto:** los riesgos de accidentes y tiempos de demora en una intersección aumentan cuando las áreas de maniobras de un cruce están muy restringidas o bien cuando se interponen las de una corriente vehicular a otra. Estos conflictos pueden ser separados para proporcionar a los conductores tiempo y espacio suficiente entre maniobras sucesivas logrando que puedan realizar los movimientos con una mayor seguridad.
- VI. **Favorecer el flujo principal:** El diseño de mejores intersecciones puede requerir canalizaciones, preferencia de paso y prohibición de algunos movimientos en los flujos que se intersectan. En este proceso, al flujo principal que conducirá el mayor volumen vehicular con mayor velocidad se le deberá dar preferencia en el diseño geométrico para reducir los tiempos de demora y disminuir los accidentes de tránsito.
- VII. **Reducir áreas de conflicto:** Las áreas de maniobras excesivas en una intersección pueden causar confusión a los conductores y ocasionar un funcionamiento deficiente. Las intersecciones es viajadas o las que constan de muchos ramales involucran grandes áreas de

conflicto potenciales. Cuando las intersecciones tienen áreas de conflicto excesivas que no pueden ser reducidas es necesario utilizar canalizaciones para encauzar el tránsito.

- VIII. Flujos no homogéneos:** cuando se tiene apreciables volúmenes de tránsito desplazándose a diferentes velocidades se debe tratar de utilizar carriles separados. Por ejemplo cuando el volumen de vuelta derecha es significativo se debe proporcionar un carril separado para realizar este movimiento. Se debe emplear la canalización mediante isletas físicas o pintadas para delimitar los movimientos de vueltas, así como para restringir las zonas de cruce de peatones. Las isletas físicas sirven de refugio a los peatones que no alcanzaron a cruzar totalmente una gran avenida en un solo tiempo. Permiten además la instalación de dispositivos de control.
- IX. Disuadir los movimientos prohibidos:** Mediante la introducción de geometría que haga esos movimientos extremadamente difíciles, y por la introducción de geometría que permita maniobrar fácilmente a lo largo de la trayectoria conveniente, estimulando así la operación correcta, al mismo tiempo que se dificultan los movimientos peligrosos.
- X. Instalar refugios de seguridad:** Para los vehículos que van a dar vuelta, o para los que están parados esperando una oportunidad para completar maniobras permisibles.

**Artículo 317.** Los criterios para determinar la anchura de la calzada en los enlaces son los siguientes:

- I.** Los anchos de la calzada en los enlaces dependen de una serie de factores, entre los cuales están incluidos como principales: el volumen del tránsito y su composición, las características geométricas de los vehículos de proyecto, los grados de curvatura, el tipo de operación que se tendrá en los enlaces y algunas consideraciones con respecto a la distancia entre el vehículo y las orillas de la calzada.
- II.** En la tabla siguiente se dan los valores de proyecto para las anchuras de calzada necesarias para cada caso de operación-condición de tránsito. En la parte inferior de la tabla, se incluyen recomendaciones para modificar el ancho de la calzada de acuerdo con el tratamiento lateral que se dé a los enlaces. La anchura de la calzada se modifica, reduciéndose o aumentándose, dependiendo de que exista acotamiento así como libertad para circular sobre él. Los distintos tipos de casos indicados en la tabla son los siguientes:

**CASO I:** Operación en un sentido, con un carril y sin previsión para el rebase.

**CASO II:** Operación en un sentido, con un carril y con previsión para el rebase a vehículos estacionados.

**CASO III:** Operación en uno o dos sentidos de circulación y con dos carriles.

**Condición A:** predominantemente vehículos de proyecto DE-335, con algunos camiones DE-610.

**Condición B:** número suficiente de vehículos. DE-610 para gobernar el proyecto y algunos semirremolques.

**Condición C:** suficientes vehículos DE-1220, ó DE-1525 para gobernar el proyecto.

Condición de Tránsito:	CASO I			CASO II			CASO III		
	A	B	C	A	B	C	A	B	C
Radios de la orilla interna de la calzada (metros)	<b>ANCHO DE CALZADA</b> (metros)								
15.00	5.50	5.50	7.00	7.00	7.50	8.75	9.50	10.75	12.75
23.00	5.00	5.25	5.75	6.50	7.00	8.25	8.75	10.00	11.25
31.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.75	7.50	8.50	9.50	10.75
46.00	4.25	5.00	5.25	5.75	6.50	7.25	8.25	9.25	10.00
61.00	4.00	5.00	5.00	5.75	6.50	7.00	8.25	8.75	9.50
91.00	4.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.75	8.00	8.50	9.25
122.00	4.00	4.50	5.00	5.50	6.00	6.75	8.00	8.50	8.75
152.00	3.75	4.50	4.50	5.50	6.00	6.75	8.00	8.50	8.75
Tangente	3.75	4.50	4.50	5.25	5.75	6.50	7.50	8.25	8.25

Modificaciones al ancho de acuerdo con el tratamiento de las orillas de la calzada			
Guarnición achaflanada	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Guarnición vertical un lado	Aumentar 0.30 metros	Ninguna	Aumentar 0.30 metros
Guarnición vertical dos lados	Aumentar 0.60 metros	Aumentar 0.30 metros	Aumentar 0.60 metros
Acotamiento, 1 ó 2 lados	Ninguna	Restar ancho acotamiento. Ancho mínimo =Caso I	Si acotamiento > 1.20 metros Reducir 0.60 metros

**Artículo 318.** Para determinar la distancia mínima de **visibilidad de parada** se establecen los siguientes lineamientos:

- I. La distancia de visibilidad de parada es el factor que debe usarse para controlar la visibilidad en los enlaces. En los enlaces de doble sentido de circulación no debe usarse la distancia de visibilidad de rebase, pues esta maniobra no debe permitirse debido a la poca longitud de que generalmente constan; y
- II. Es indispensable que en cualquier intersección de vialidades se proporcione la visibilidad necesaria para que los vehículos puedan hacer alto total, antes de alcanzar un obstáculo que aparezca inesperadamente en su trayectoria. Estas distancias se establecen en la tabla siguiente:

Velocidad de proyecto (km/h)	25	30	40	50	60	70	80	90	100	110
Distancia mínima de velocidad de parada (metros)	25	35	50	65	80	95	110	140	165	200

**Artículo 319. Tipos de isletas:** una intersección a nivel, en la cual el tránsito sigue trayectorias definidas por isletas se denomina "intersección canalizada". Las isletas pueden agruparse en tres grandes grupos, en cuanto a su función:

- I. **Canalizadoras:** las que tienen por objeto encauzar el tránsito en la dirección adecuada, principalmente para dar vuelta;
- II. **Separadoras:** las que se encuentran situadas longitudinalmente a una vía de circulación y separan el tránsito que circula en el mismo sentido o en sentidos opuestos; y
- III. **De refugio:** áreas para el servicio y seguridad de los peatones.

**Artículo 320.** Características de las isletas:

- I. Las isletas deberán ser lo suficientemente grandes para llamar la atención del conductor. La isleta más pequeña deberá tener como mínimo, un área de 5 metros cuadrados y preferentemente de 7 metros cuadrados. De la misma manera las isletas triangulares no deberán tener lados menores de 2.50 metros y de preferencia de 3.50 metros, después de redondear las esquinas. Las isletas alargadas o separadoras, no deberán tener un ancho inferior a 1.20 metros ni una longitud menor de 3.50 metros. En casos muy especiales, cuando hay limitaciones de espacio, las isletas alargadas pueden reducirse a un ancho mínimo absoluto de 0.60 metros;
- II. Cuando en intersecciones aisladas se diseñan isletas separadoras, éstas deberán tener como mínimo una longitud de 30 metros y deberán colocarse en lugares perfectamente visibles para el conductor, ya que de otra manera resultan peligrosas;
- III. Las isletas se pueden construir con diferentes materiales, dependiendo de su tamaño, ubicación y función y de la zona de que se trate, ya sea rural o urbana. Desde el punto de vista físico, las isletas pueden dividirse en tres grupos:
  - a) Isletas en relieve, limitadas por guarniciones;
  - b) Isletas delimitadas por marcas en el pavimento, botones u otros elementos colocados sobre el pavimento; y
  - c) Isletas formadas en un área sin pavimento, delineadas por las orillas de las calzadas.

**Artículo 321.** El alineamiento horizontal de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En todo tipo de entronque, las vías que lo integran se deberán cruzar en un ángulo de 90 grados, conservando su continuidad a ambos lados del entronque cuando el cruce es completo; y
- II. En caso de entronques en "T", la separación mínima entre dos entronques será de 37.5 metros.

**Artículo 322.** El alineamiento vertical de los entronques a nivel estará sujeto a las siguientes normas de diseño:

- I. En los entronques donde se instalen señales de "ceda el paso" o de "alto", o semáforos, las pendientes máximas deben ser del 5 por ciento a una distancia mínima de 15 metros del entronque;
- II. Las rasantes y secciones transversales de las ramas de un entronque deberán ajustarse desde una distancia conveniente, a fin de proporcionar un acceso apropiado y el drenaje necesario. Normalmente, la vía principal debe conservar su rasante a través del entronque y la de la vía secundaria ajustarse a ella. Las rasantes de los enlaces deben ajustarse a las pendientes transversales y longitudinales de las vías.

**Artículo 323.** Los entronques de ramas múltiples son aquellos entronques que cuentan con cinco o más ramas, estando sujetos a los siguientes lineamientos de diseño:

- I. Estos entronques no se permitirán en los nuevos desarrollos;
- II. En el caso de acondicionamiento a vías existentes, cuando los volúmenes sean ligeros y exista control de "alto", es conveniente que todas las ramas se intersecten en una área común pavimentada en su totalidad; y
- III. Con excepción de los cruces de menor importancia, debe incrementarse la seguridad y eficiencia del entronque mediante reacondicionamientos que alejen de la intersección principal algunos conflictos. Esto se logra realineando una o más de las ramas y canalizando algunos de los movimientos a los entronques secundarios adyacentes.

**Artículo 324.** Para la construcción de glorietas como solución de una intersección, o para el análisis de una glorieta existente con el fin de adecuarla a las necesidades actuales en función de la demanda vehicular, se deberán tomar en consideración las características generales de funcionamiento en base a las ventajas y desventajas que se presenten como resultantes del análisis. De su dimensionamiento preliminar en nuevos proyectos o de las condiciones de las actuales se podrá tomar la decisión de su construcción o de la forma de transformación. Deberá considerarse que las glorietas requieren la subordinación de los movimientos individuales del tránsito a favor del tránsito general. En intersecciones de vías principales y vialidades colectoras de volúmenes importantes de tráfico, difícilmente pueden reunirse en un proyecto todas las ventajas de las glorietas sin la inclusión de algunas de sus desventajas.

**Artículo 325.** Para el diseño de glorietas, especialmente en lo relativo a la velocidad de proyecto, se requiere un análisis específico de cada caso atendiendo a la interrelación de todos sus detalles, debiendo observarse los siguientes criterios:

- I. En la glorieta, los vehículos deben transitar a una velocidad uniforme para poder incorporarse, entrecruzarse y salir de la corriente de tránsito, desde y hacia las ramas de la intersección, sin serios conflictos. La velocidad de proyecto para la glorieta deberá ser fijada inicialmente y a ella deberán sujetarse todos los elementos de proyecto para lograr uniformidad. Dicha velocidad de proyecto estará en función de las correspondientes a las vías que se intersectan.
- II. En vialidades proyectadas para velocidades de 50 a 70 km/h, la velocidad de proyecto de la glorieta debe corresponder a la velocidad de marcha de la vía, específicamente a 46 y 63 km/h, respectivamente.
- III. Para velocidades de proyecto en vialidades superiores a 70 km/h, la velocidad correspondiente en la glorieta deberá ser relativamente baja para que sus dimensiones se mantengan dentro de límites prácticos.
- IV. Para una velocidad de proyecto de 60 km/h, se requiere un radio mínimo de 113 metros, este radio describe la orilla interna de la calzada de la glorieta y conduce a un diámetro exterior de aproximadamente 300 metros. Cuando se trata de un proyecto oval, el eje mayor será todavía más grande, por lo que tales dimensiones son prohibitivas, y para velocidades de proyecto mayores, resultan impracticables.

**Artículo 326.** Los cruces peatonales en intersecciones normales se sujetarán a los siguientes criterios de diseño:

- I. Su ancho deberá de ser de por lo menos el ancho de sus aceras tributarias, pero no mayores de 4.5 metros ni menores de 1.8 metros;

- II. Pueden formarse por una sucesión de líneas perpendiculares al cruce peatonal, de 40 por 40 centímetros en vías primarias, o por dos líneas de 20 centímetros separadas también entre 1.8 metros y 4.5 metros en calles secundarias. El color de los cruces será amarillo; y
- III. Pueden complementarse con líneas de aproximación a escala logarítmica o aritmética, este complemento será de color blanco.
- IV. Para ciclo-pistas el señalamiento deberá representado por una sucesión de líneas en color rojo.

Para conocer el estado en que se encuentran funcionando los entronques, o en que se esperan trabajarán los que se proyecten, se deberán realizar los Análisis de capacidad y niveles de servicio conforme a los procedimientos establecidos en los manuales técnicos.

**Artículo 327.** El señalamiento en intersecciones y vialidades estará sujeto a los siguientes lineamientos:

- I. Satisfacer una necesidad importante;
- II. Llamar la atención;
- III. Transmitir un mensaje claro;
- IV. Imponer respeto a los usuarios de la vía; y
- V. Estar en el lugar apropiado a fin de dar tiempo para reaccionar.

**Artículo 328.** Para asegurar que los lineamientos que se indican en el artículo anterior se cumplan, existen cuatro consideraciones básicas: proyecto, ubicación, uniformidad y conservación.

- I. El proyecto de los dispositivos para el control del tránsito debe asegurar que características tales como tamaño, contraste, colores, forma, composición, iluminación o efecto reflejante donde sea necesario, se combinen para llamar la atención del conductor. Que la forma, tamaño, colores y simplicidad del mensaje se combinen para proporcionar un significado comprensible. Que la legibilidad y el tamaño se combinen con la ubicación a fin de dar tiempo suficiente para reaccionar, y que la uniformidad, racionalidad, tamaño y legibilidad impongan respeto.
- II. La ubicación de la señal deberá estar dentro del cono visual del conductor del vehículo, para provocar su atención y facilitar su lectura e interpretación de acuerdo con la velocidad a la que vaya el vehículo. Las señales, especialmente las de vías rápidas, no únicamente se colocarán donde parezca que son necesarias después de que se construyó la vía, sino que, desde un principio, es preciso coordinar el señalamiento de acuerdo con el proyecto geométrico vial.
- III. Debe mantenerse la **uniformidad** en el señalamiento de las vialidades, a lo largo de toda la ruta. En términos generales, pero especialmente tratándose de intersecciones complicadas y soluciones particulares, los problemas de señalamiento deben estar a cargo de especialistas en la materia. En todo caso, la decisión final sobre un proyecto de señalamiento deberá tomar en cuenta un estudio de ingeniería de tránsito y la necesidad de que la solución a determinado

planteamiento, sea semejante en cualquier lugar del país. Además, debe evitarse usar un número excesivo de señales, sobre todo preventivas y restrictivas, limitándose a las estrictamente necesarias.

- IV. Por lo que respecta a la **conservación**, ésta deberá ser física y funcional; esto es, que no sólo se deberá procurar la limpieza y legibilidad de las señales, sino que éstas deberán colocarse o quitarse tan pronto como se vea la necesidad de ello. Se deberá evitar que tanto la señal como su soporte, el derecho de vía o el espacio frente a las señales, sean usados con anuncios comerciales. Ningún particular podrá colocar o disponer de señales ni otros dispositivos, salvo el caso de autorización oficial.

**Artículo 329. Características del señalamiento:** tanto en el señalamiento vertical a base de placas sobre posterías, como en el señalamiento horizontal a base de marcas en el pavimento, y las obras y dispositivos diversos que se coloquen dentro de una vialidad vial o sus inmediaciones para protección, encauzamiento y prevención a conductores y peatones en vialidades en funcionamiento normal o durante su proceso de construcción o conservación; así como las características y uso de los diferentes tipos de aparatos de semáforos electromecánicos o electrónicos utilizados para el control del tránsito de peatones y vehículos, se estará a lo que determine la normatividad que a nivel nacional se encuentre vigente, en tanto que en el estado no se promulgue alguna otra que contenga esas disposiciones.

#### **CAPITULO IV** **Impacto en el tránsito**

**Artículo 330.** Se requerirá de estudios de impacto en el tránsito como parte integral de los planes parciales o del proyecto definitivo de urbanización, en aquellas acciones urbanísticas y de edificación que por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos de alcance zonal, urbano o regional, tales como los siguientes tipos o similares:

- I. Centros comerciales;
- II. Centros de espectáculos públicos, como estadios y plazas de toros;
- III. Conjuntos universitarios y de educación superior;
- IV. Conjuntos hospitalarios y centros médicos;
- V. Conjuntos administrativos públicos y privados;
- VI. Centros de exposiciones y ferias permanentes;
- VII. Torres de oficinas, apartamentos y usos mixtos;
- VIII. Conjuntos habitacionales de alta densidad plurifamiliar vertical de más de 500 viviendas; y

- IX.** Otros que por su ubicación específica representen fuente de conflicto con la vialidad de la zona.

**Artículo 331.** Los estudios de impacto en el tránsito se deberán realizar tanto para los desarrollos urbanos en el proceso de ejecución de su Plan Parcial de la Urbanización como para las obras de edificación durante la elaboración de los estudios y proyectos constructivos.

Con los resultados de estos estudios, se deberá conocer la forma como la utilización del uso del suelo puede afectar el sistema vial y de transporte en donde se encuentre enclavado, los requerimientos que deban aplicarse para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar la seguridad vial. De la misma forma se deberá conocer la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población correspondiente.

**Artículo 332.** Los estudios de impacto en el tránsito deberán contener:

- I.** Determinación de la situación física de la vialidad en el momento del estudio;
- II.** Establecimiento de los horizontes del estudio;
- III.** Investigación de los usos del suelo actuales y futuros;
- IV.** Determinación de la operación del transporte colectivo en el área y de sus perspectivas de desarrollo;
- V.** Levantamiento de la información sobre volúmenes de tránsito en días y horas representativas;
- VI.** Establecimiento de un pronóstico de crecimiento de los flujos viales a los horizontes establecidos;
- VII.** Evaluación de las condiciones de la vialidad mediante análisis de capacidad y nivel de servicio;
- VIII.** Estimación del tráfico generado en función de los usos del suelo;
- IX.** Estimación del tráfico total, incluyendo el tránsito inducido, el tránsito generado y el tránsito de desarrollo para los horizontes previstos;
- X.** Revisión de los aspectos de seguridad vial; y
- XI.** Análisis de la compatibilidad de las acciones propuestas con el contenido del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población.

## **CAPITULO V Estacionamientos**

**Artículo 333.** El estacionamiento o espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

**Artículo 334.** Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberá satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

**Artículo 335.** La ubicación del estacionamiento en la vía pública se regirá conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vialidades, mencionados en el Capítulo II de este Título de este *Reglamento*.

**Artículo 336.** Los predios o edificios destinados a estacionamientos, ya sean de uso público o privado, deberán cumplir los lineamientos relativos a facilidades para personas con problemas de discapacidad, especificados en el Título III de este *Reglamento*.

**Artículo 337.** Los accesos a los estacionamientos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

- I. Las entradas o salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas sobre calles secundarias y lo más lejos posible de las intersecciones;
- II. En estacionamientos públicos se contará como mínimo con dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, las cuales pueden estar juntos o separados;
- III. Las entradas y salidas de los estacionamientos deben permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública;
- IV. Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública y en ningún caso deberán salir vehículos en reversa a la calle;
- V. La caseta para control de los estacionamientos deberá estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.5 metros del alineamiento de la entrada. Su área deberá tener un mínimo de 2 metros cuadrados;
- VI. En estacionamientos de servicio particular se podrá admitir que cuenten con un solo carril de entrada y salida por cada planta que no exceda de 30 cajones de estacionamiento. El número de plantas por predio para este requisito será de dos; y
- VII. La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y salidas será de 2.5 metros.

**Artículo 338.** Normas relativas a los cajones de estacionamiento:

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

Tipo de Automóvil	Dimensiones del cajón (metros)	
	En batería	En cordón
Grandes y medianos	5.0 x 2.4	6.0 x 2.4
Chicos	4.2 x 2.2	4.8 x 2.0

- II. Las dimensiones mínimas para los pasillos de circulación dependen del ángulo de los cajones, debiéndose respetar los siguientes valores:

Angulo del cajón	Ancho del pasillo (metros)
	Tipo de automóvil

	Grandes y medios	Chicos
30°	3	2.7
45°	3.3	3
60°	5	4
90°	6	5

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

**Artículo 339. Topes de ruedas:** todos los estacionamientos deberán contar con topes para las llantas, debiendo tener estas 15 centímetros de altura, y colocadas tanto para cuando el vehículo se estaciona de frente como en reversa. Cuando el estacionamiento es de frente el tope se ubicará a 0.8 metros del límite del cajón, y cuando es en reversa se ubicará a 1.2 metros.

**Artículo 340. Áreas de espera en lotes:** los estacionamientos tendrán áreas techadas para peatones destinadas a la recepción y entrega de vehículos, ubicadas en un 50 por ciento del lado del carril de entrada y el otro 50 por ciento en el lado del carril de salida de vehículos, con una anchura mínima de 1.2 metros y por lo menos una longitud de seis metros, su superficie mínima será de 10 metros cuadrados por los primeros 100 cajones subsecuentes. El área de espera tendrá el piso terminado con una pendiente máxima del 1 por ciento y elevado 15 centímetros sobre el de la superficie de circulación de vehículos.

**Artículo 341. Drenaje y pavimento:** todo estacionamiento destinado al servicio público deberá estar pavimentado y drenado adecuadamente, y bardeado en sus colindancias con los predios vecinos. Las pendientes para el escurrimiento laminar de aguas pluviales o de otra índole deberán ser del 2 por ciento como mínimo.

**Artículo 342. Señalamiento:** el señalamiento para los conductores y para los peatones tanto dentro del estacionamiento como fuera de él para entrar y salir, estará sujeto a lo dispuesto en el manual técnico vigente sobre el particular. Se deberán incluir tanto los señalamientos verticales como los horizontales pintados en el piso.

**Artículo 343.** Los estacionamientos para camiones y autobuses estarán sujetos a los siguientes lineamientos:

- I. Los estacionamientos deben ser proyectados según las dimensiones de los autobuses o camiones. Si se trata de camiones unitarios, es decir, no articulados, se les considerarán dimensiones y radios de giro semejantes a los autobuses;
- II. Las entradas y salidas a un estacionamiento de autobuses o camiones deben tener un mínimo de 4 metros por carril si están separadas. Si la entrada y la salida están ubicadas en el mismo lugar, tendrán 8 metros de anchura libre conjunta;
- III. En la entrada y dentro del estacionamiento cualquier techo o estructura no podrá tener menos de 4.5 metros de altura libre en el punto más bajo;
- IV. Para los vehículos que representan el mayor porcentaje en cuanto a sus dimensiones en vehículos unitarios, las dimensiones en metros para estas áreas de estacionamiento son las siguientes:

Posición	Ancho de pasillo	Longitud del cajón	Ancho del cajón
Cordón	10	10	3

45°	7.5	10	3.5
90° frente	14	10	4
90° reversa	8	10	4

La longitud del cajón a 45° corresponde a la distancia perpendicular al pasillo de circulación.

- V. Para camiones con semiremolque se puede admitir el estacionamiento en reversa; para camiones con remolque no se admitirán estacionamiento en reversa, sino que deberán ser de frente.

Las dimensiones de pasillos, en metros, para cada acomodo serán los señalados en la siguiente tabla:

Longitud vehículo	Ancho del Cajón	Longitud del cajón	Ancho del pasillo		
			Cordón	45°	90°
10.7	4	12	10	7.5	15
12.2	4	13	10	7.5	15
13.75	4	14.5	10	7.5	15
15.25	4	15.5	10	7.5	15
20 cada remolque	4	20	20	5	12

**Artículo 344.** Normas para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos: para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:

- I. Para zonas de granjas y huertos, tipo GH; turísticas campestres, tipo TC; y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los Capítulos VII, VIII y IX del Título Primero de este *Reglamento*, y sintetizadas en los cuadros 5, 7 y del 10 al 15.
- II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 47, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el Capítulo V del Título Primero de este *Reglamento*.
- III. La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 47, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:
  - a) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en el cuadro 47;
  - b) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en el cuadro 47; y
  - c) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 veces el salario mínimo vigente, se aplicará el 70 por ciento del valor obtenido en el cuadro 47.
- IV. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos.

Cuadro 47.  
**NORMAS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

GENÉRICO	USOS	ACTIVIDADES O GIROS	NORMA Un cajón por cada:		
2. Alojamiento Temporal	2.1. Turístico ecológico. Del 2.3. al 2.6. Turístico hotelero	Todos los del grupo genérico excepto campestre.	50 m <sup>2</sup> construidos		
4. Comercio		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos		
	4.2. Comercio barrial	4.2.17. Ferreterías, tlapalerías y material eléctrico.	50 m <sup>2</sup> construidos		
	4.3. Comercio distrital	4.3.14. Cafetería (con lectura e Internet).	15 m <sup>2</sup> construidos		
		4.3.25. Ferretería de artículos especializados.	50 m <sup>2</sup> construidos		
		4.3.29. Materiales para la construcción en local cerrado.	150 m <sup>2</sup> construidos		
	4.4. Comercio central	4.4.1. Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumáticos.	75 m <sup>2</sup> construidos		
		4.4.4. Refacciones (sin taller).	75 m <sup>2</sup> construidos		
4.5. Comercio regional	4.5.4. Maquinaria pesada.	100 m <sup>2</sup> construidos			
5. Servicio		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos		
	5.2. Servicio barrial.	5.2.2. Bancos (sucursales).	15 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.3. Baños y sanitarios públicos.	75 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.21. Lavandería.	20 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.22. Oficinas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.25. Peluquerías y estéticas.	20 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.31. Reparaciones domésticas y de artículos del hogar.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.33. Salón de fiestas infantiles.	15 m <sup>2</sup> sobre terreno		
		5.2.34. Sastrería y costureras y/o reparación de ropa.	20 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.37. Taller mecánico.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.2.40. Tintorería.	20 m <sup>2</sup> construidos		
	5.3. Servicio distrital.	5.3.3. Agencias de autotransporte, viajes y publicidad.	15 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.15. Centros botaneros y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.20. Despacho de oficinas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.21. Discotecas.	7.5 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.35. Laminado vehicular.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.39. Mudanzas.	150 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.42. Oficinas corporativas privadas.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.43. Peleterías.	150 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.46. Renta de maquinaria y equipo para construcción.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.47. Renta de vehículos.	30 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.49. Restaurantes, bares y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.50. Salón de baile y similares.	7.5 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.51. Salón de eventos y similares.	15 m <sup>2</sup> construidos		
		5.3.54. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes.	150 m <sup>2</sup> construidos		
		5. Servicio	5.4 Servicio Central.	5.4.4. Centros nocturnos.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
				5.4.5. Cines.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
5.4.7. Espectáculos para adultos.				7.5 m <sup>2</sup> construidos	
5.5 Servicio Regional.	Todos los del grupo de usos.		150 m <sup>2</sup> construidos		
6. Industrial		Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	200 m <sup>2</sup> construidos		
	6.2. Manufacturas menores.	6.2.3. Bordados y costuras.	250 m <sup>2</sup> construidos		
		6.2.6. Calzado y artículos de piel.	250 m <sup>2</sup> construidos		
		6.2.7. Cerámica.	250 m <sup>2</sup> construidos		

		6.2.8.	Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares).	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.9.	Dulces, caramelos y similares.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.10.	Encuadernación de libros.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.14.	Pasteles y similares.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.20.	Sastrería y taller de ropa.	250 m <sup>2</sup> construidos
		6.2.22.	Taller de joyería, orfebrería y similares con equipo especializado.	250 m <sup>2</sup> construidos
	6.3. Industria ligera y de riesgo bajo.	6.3.24.	Guantes, látex, globos, pelotas y suelas.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.29.	Hule (inyección de plástico).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.30.	Industrialización de ropa.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.31.	Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones y similares.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.38.	Muebles y puertas de madera.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.39.	Panificadoras.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.42.	Periódicos y revistas (rotativas).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.43.	Persianas y toldos (fabricación).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.45.	Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de los componentes básicos).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.46.	Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equipo especializado.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.47.	Plástico, molienda.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.48.	Productos alimenticios.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.49.	Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas, y similares).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.51.	Productos de madera.	150 m <sup>2</sup> construidos
6. Industrial	6.3. Industria ligera y de riesgo bajo.	6.3.53.	Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo de la cantidad de sustancias).	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.54.	Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.56.	Purificadoras.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.58.	Telas y productos textiles.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.3.59.	Vidrio soplado artesanal.	150 m <sup>2</sup> construidos
	6.4. Industria mediana y de riesgo medio.	6.4.1.	Cantera, labrado artesanal de.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.2.	Elaboración de productos artesanales.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.5.	Molinos de trigo, harina y similares.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.6.	Pasteurizadora de productos lácteos.	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.4.8.	Vidrio soplado, alta producción artesanal.	150 m <sup>2</sup> construidos
	6.5. Industria pesada y de riesgo alto.	6.5.1.	Acabados metálicos	150 m <sup>2</sup> construidos
		6.5.38.	Pintura y aerosoles.	150 m <sup>2</sup> construidos
7. Equipamiento			Todos los del grupo genérico excepto los siguientes:	40 m <sup>2</sup> construidos
	7.1. Equipamiento vecinal.	7.1.1.	Jardín de niños.	50 m <sup>2</sup> construidos
	7.2. Equipamiento barrial.	7.2.5.	Consultorio médico y dental de primer contacto.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.2.6.	Unidad médica de primer contacto.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.2.9.	Guarderías infantiles.	60 m <sup>2</sup> construidos
	7.3 Equipamiento distrital.	7.3.10.	Teatro.	7.5 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.12.	Clínica.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.13.	Sanatorio.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.14.	Unidades de urgencias.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.15.	Casa cuna.	50 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.16.	Correos y telégrafos.	20 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.18.	Hogar de ancianos.	50 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.19.	Administración pública.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.20.	Velatorios y funerales.	30 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.21.	Estación de bomberos, autobuses urbanos.	50 m <sup>2</sup> construidos
		7.3.22.	Terminales de transporte urbano.	50 m <sup>2</sup> construidos

7. Equipamiento.	7.4. Equipamiento central	7.4.3.	Auditorio.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.6.	Sala de conciertos.	7.5 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.7.	Clínica hospital.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.8.	Hospital de especialidades.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.9.	Hospital general.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.10.	Administración de correos.	20 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.11.	Agencias y delegaciones municipales.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.12.	Centro antirrábico.	75 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.14.	Centros de integración juvenil.	100 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.15.	Encierro y mantenimiento de autobuses urbanos.	100 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.16.	Juzgados y cortes.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.17.	Orfanatos.	50 m <sup>2</sup> construidos	
		7.4.18.	Representaciones oficiales,.	30 m <sup>2</sup> construidos	
	7.4.19.	Salas de reunión.	15 m <sup>2</sup> construidos		
	7.5. Equipamiento regional	7.5.6.	Hospital regional.	30 m <sup>2</sup> construidos	
		7.5.7.	Aeropuertos civiles y militares.	20 m <sup>2</sup> construidos	
			Todos los del grupo genérico en espacios abiertos, excepto los siguientes:	1000 m <sup>2</sup> superficie del predio	
	8. Recreación y Descanso.	8.2. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales	8.2.4.	Alberca pública.	40 m <sup>2</sup> construidos
			8.2.5.	Canchas de fútbol 7.	50 m <sup>2</sup> superficie del predio
8.2.6.			Canchas de fútbol rápido.	50 m <sup>2</sup> superficie del predio	
8.2.7.			Canchas deportivas.	75 m <sup>2</sup> construidos	
8.3. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales			Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	75 m <sup>2</sup> construidos	
		8.3.3.	Arenas.	10 m <sup>2</sup> construidos	
8.4. Espacios verdes, abiertos y recreativos centrales			Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	75 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.7.	Campo de golf.	700 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.8.	Club hípico	700 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.9.	Estadios.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.10.	Plaza de toros y lienzos charros.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.4.11.	Velódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos	
8.5. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales			Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	1000 m <sup>2</sup> de área total	
		8.5.7.	Autódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.5.8.	Centros de feria y exposiciones.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.5.9.	Galgódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		8.5.10.	Hipódromo.	10 m <sup>2</sup> construidos	
9. Instalaciones Especiales e Infraestructura.	9.1. Infraestructura urbana.		Todos los del grupo de usos excepto los siguientes:	100 m <sup>2</sup> construidos	
		9.1.6.	Subestación eléctrica.	50 m <sup>2</sup> construidos	
	9.2. Infraestructura regional.		Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos	
	9.3. Instalaciones especiales urbanas.		Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos	
		9.3.1.	Crematorios.	10 m <sup>2</sup> construidos	
		9.3.2.	Panteones y cementerios. Hasta 1000 fosas.	200 m <sup>2</sup> de área total	
		9.3.2.	Panteones y cementerios. Cuando haya más de 1000 fosas.	500 m <sup>2</sup> de área total	
	9.4. Instalaciones especiales regionales.		Todos los del grupo de usos.	100 m <sup>2</sup> construidos	

## CAPITULO VI Transporte público

**Artículo 345.** Las paradas de los vehículos de transporte pueden estar ubicadas antes del cruce de una calle, después del cruce o a media cuadra. Los siguientes son normas de carácter general que deben seguirse para su ubicación, ya que en cada caso particular las condiciones pueden variar:

- I. En intersecciones controladas por señales de "alto" o "ceda el paso", cuando se le da preferencia al transporte colectivo sobre la circulación general y el estacionamiento, es preferible la parada antes del cruce;
- II. Si hay unos giros muy importantes, debe situarse la parada después del cruce y si esto no es posible, debe disponerse en el centro de la manzana o en otro cruce menos difícil;
- III. En cruces donde la corriente de tráfico principal no coincide con la línea de autobuses, es preferible disponer la parada después del cruce;
- IV. Si se le da preferencia al tráfico sobre el funcionamiento de las líneas de transporte, es mejor disponer la parada después del cruce;
- V. Si la línea de transporte gira a la derecha y la congestión de tráfico no es importante, conviene establecer la parada antes del cruce donde se gira y si el tráfico que gira a la derecha es importante, ha de separarse bastante de la intersección. Si se trata de una calle congestionada, será preferible disponer la parada después del cruce, un vez realizado el giro;
- VI. Si la línea de autobuses gira la izquierda, la parada debe establecerse una vez pasado el cruce, después de haber girado, aunque ello puede suponer una parada de gran longitud para permitir que el giro se realice;
- VII. Si hay importantes generadores de viajeros en el centro de las manzanas se pueden justificar ciertas paradas, pero en general son preferibles en puntos próximos a los cruces. Si en estos puntos hay paso de peatones, la parada debe disponerse después del cruce, para no reducir la visibilidad de los conductores; y
- VIII. La separación o distancia entre paradas varía con el funcionamiento de las líneas. Es normal una parada cada dos manzanas.

**Artículo 346.** Las longitudes de las áreas de paradas recomendadas, para autobuses de 12 metros de longitud, son de 30 metros si la parada está antes del cruce; de 25 metros si la parada está después del cruce, y de 45 metros para paradas situadas en el centro de una manzana. Si la parada después del cruce es para un autobús que gira a la derecha en virtud de su ruta, se requiere una longitud de 40 metros. Por cada autobús de más que se espera coincida en la parada, es preciso añadir un tramo de 13.5 metros. Las longitudes indicadas deben estar libres de vehículos estacionados.

**Artículo 347.** En donde sea posible, pero sobre todo en vialidades nuevas, se deberán ubicar las paradas fuera del arroyo de circulación normal de los vehículos en bahías que se formarán con la banqueta.

Estas bahías estarán remetidas del carril derecho de circulación de frente en 3 metros. La transición de entrada a esta área tendrá una longitud mínima de 30 metros, y una transición de salida para integrarse al carril derecho de 15 metros como mínimo. Si se construyen curvas circulares entre las transiciones y las banquetas paralelas al arroyo, la longitud mencionada estará dada entre los puntos de inflexión de las tangentes.

**Artículo 348.** Los lugares para espera de los vehículos por parte de los usuarios deberán estar protegidos con cobertizos suficientemente grande para cubrir toda el área en forma longitudinal, debiendo tener una anchura mínima de 2.5 metros. Donde sea necesario por las condiciones climáticas se les deberá poner muros o plafones protectores laterales.

En el caso de paradas con frecuentes transbordos entre rutas, líneas o sistemas, debe procurarse que las distancias recorridas por los usuarios que transbordan sean mínimas.

**Artículo 349.** Instalación de tren eléctrico o metro: en vialidades en donde se prevea que en un futuro se pueda albergar una línea de transporte público colectivo a base de tren ligero o metro se deberá dejar un camellón central de 10 metros de anchura como mínimo y 15 metros como máximo para alojar las vías e instalaciones entre estaciones. Si la línea circulará en forma subterránea deberá existir la misma amplitud sin instalaciones y sin propiedades o edificaciones.

**Artículo 350.** Para las áreas de estación el derecho de vía libre deberá tener por lo menos 30 metros de amplitud en una longitud de 150 metros. A cada 800 metros a lo largo de la vialidad se deberá disponer de espacios fuera de la vía pública con superficie de 80 metros cuadrados.

**Artículo 351.** En los lugares o zonas de la ciudad en donde se prevea que pueda ser el extremo de una línea de transporte colectivo masivo de tren eléctrico o metro se deberá prever una superficie de por lo menos de 6,000 metros para terminales y transferencias.

**Artículo 352.** Cuando se elaboren los proyectos, y obras de pasos a desnivel deberá preverse en donde se espere que circule el transporte colectivo el espacio y provisiones para ello, ya sea con derecho de vía compartido o con derecho de vía propio.

## CAPITULO VII

### Obras y obstrucciones en la vía pública

**Artículo 353.** Siempre que la vía pública o las áreas destinadas al libre tránsito de personas o vehículos se encuentren obstruidas por obras o por cualquier otra causa deberá existir el señalamiento o los dispositivos que prevengan a los usuarios con anticipación sobre su presencia y sea protegida el área en donde se encuentra la obstrucción.

**Artículo 354.** Los señalamientos y dispositivos a emplear así como la forma de su utilización se sujetarán a lo dispuesto por la normatividad vigente a nivel nacional sobre dispositivos para el control del tránsito.

**Artículo 355.** Se deberán aplicar estas normas para los casos en que se obstruya la circulación en forma momentánea hasta por dos días, en forma temporal en más de dos días y en situaciones de obstrucciones sobre la circulación como en los casos en que se recoge basura o se efectúan labores de riego con el vehículo en movimiento.

**Artículo 356.** Para los casos en que la obstrucción sea temporal o en aquellas del tipo momentáneo en donde se requiera, además del señalamiento en protección de obra y el de previsión de la misma, se deberá instalar el señalamiento de canalización suficiente para que el tránsito vehicular se canalice por otros carriles o por otras vialidades.

**Artículo 357.** Cuando se ejecuten obras en donde se tengan excavaciones profundas se circulará totalmente el área. Para estos casos y en aquellos otros en donde se obstruya el paso normal del peatón, se canalizará mediante el señalamiento o elementos adecuados indicando las áreas por donde puedan circular. Si la construcción es en niveles superiores y exista el riesgo de caída de materiales sobre las áreas de andadores se deberá proteger totalmente el andador.

**Artículo 358.** Cuando la obra se encuentre fuera de la vía pública, pero sea utilizada esta como área de maniobras o área de almacenamiento de materiales se deberá cumplir con los mismos requisitos anteriormente señalados.

**Artículo 359.** Los señalamientos y dispositivos a emplear tanto de prevención como de protección y de canalización de la circulación deberán ser suficientemente visibles tanto en el día como en la noche. No deberán emplearse dispositivos que generen contaminación y riesgo por la combustión de carburantes, como mecheros con diesel.

**Artículo 360.** Los señalamientos y dispositivos deberán colocarse antes de iniciar cualquier trabajo y deberán retirarse totalmente al concluir los trabajos que los motivaron.

**Artículo 361.** La autorización sobre el tipo de dispositivos a utilizar y de la forma de cómo emplearlos deberá ser recabada ante la autoridad competente.

## **TÍTULO SEXTO** **Normas de las transferencias de derechos de desarrollo**

### **CAPÍTULO ÚNICO** **De las transferencias de derechos de desarrollo**

**Artículo 362.** Las áreas receptoras de derechos de desarrollo son aquellas áreas de reserva urbana o urbanizadas a las que se les establece, en el respectivo Programa Municipal de Desarrollo Urbano, la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras, de acuerdo a lo establecido en las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo, en los términos de este *Reglamento*; siendo identificadas con la clave de las áreas de reserva urbana o urbanizadas, a las que se añade la sub-clave (RTD)

**Artículo 363.** De conformidad con la finalidad de aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social y en los conceptos y categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, se definirán en la presente reglamentación. En este Título se establece el procedimiento para realizar las transferencias de derechos de desarrollo, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento.

**Artículo 364.** Derecho de desarrollo es el potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio dentro de un centro de población, derivado de las normas de intensidad del uso del suelo aplicables a la zona donde el predio se encuentra ubicado, expresadas principalmente a través del coeficiente de utilización del suelo.

**Artículo 365.** Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en áreas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, se ven restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o cultural, al ser éstas de interés social, éstos pueden ser transferibles.

Las áreas generadoras estarán sujetas a una de las siguientes clasificaciones, según se describen en el Capítulo III del Título I de este *Reglamento*:

- I. Áreas de protección al patrimonio histórico;
- II. Áreas naturales protegidas;
- III. Áreas de prevención ecológica;
- IV. Áreas de conservación ecológica; y
- V. Áreas de protección a acuíferos.

En base a lo estipulado en los artículos 3, fracción XIX de éste *Reglamento*; a la atribución del Gobernador de proceder conforme a la ley respectiva, a la expropiación de bienes de propiedad privada por causa de utilidad pública; y la atribución del Municipio de asociarse con otras entidades públicas o con particulares para coordinar y concertar la realización de obras de utilidad social, cuando estas áreas, o predios en ellas, sean objeto de utilidad pública, deberán pasar a ser destinos, mediante los procedimientos que señalan las leyes en la materia, por lo que no se requerirá la aplicación de la transferencia de derechos de desarrollo.

**Artículo 366.** Las transferencias de los derechos de desarrollo solo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el presente Título, y cuando previamente se hayan elaborado los Planes Parciales de Urbanización que contengan estos lineamientos.

**Artículo 367.** Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como Predios Generadores. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

**Artículo 368.** Las transferencias sólo serán posibles a predios de propiedad privada que estén ubicados dentro de una zona clasificada como área receptora de derechos de desarrollo, los cuales se denominarán como Predios Receptores.

**Artículo 369.** Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro del Plan Parcial, que no excederá del 80 por ciento de la intensidad vigente en la zona, debiendo cumplir, así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación.

**Artículo 370.** Los derechos de desarrollo de un predio sólo podrán ser transferidos a otro predio del mismo municipio, salvo el caso de áreas conurbadas, en las que la Comisión de Conurbación así lo determine.

**Artículo 371.** La transferencia de los derechos de desarrollo se realizará de un predio que los genera a un predio que los recibe, hasta que estos se agoten. En el caso de que el predio receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio generador, y así sucesivamente hasta que se agoten.

**Artículo 372.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios de un municipio se requerirá que:

- I. Exista el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para dicho incremento; y
- IV. El Ayuntamiento constituya un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, tal como se establece en los artículos 375 al 378 de este *Reglamento*.

**Artículo 373.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios ubicados en dos municipios conurbados, se requerirá que:

- I. Exista un Plan de Desarrollo Urbano de la zona conurbada que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para lograr ese incremento en la densidad; y
- IV. La Comisión de Conurbación correspondiente, promueva la constitución de un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, en el que deberán participar ambos ayuntamientos.

**Artículo 374.** Para el manejo y aplicación de los recursos provenientes de las transferencias, el Ayuntamiento promoverá la constitución de un fideicomiso público. Su objeto será el de instrumentar la captación de los recursos económicos, realizar las gestiones necesarias para la administración de los recursos financieros y, en caso de otorgar financiamientos, recuperar el producto conforme a los convenios que se suscriben con los beneficiarios.

**Artículo 375.** El Fideicomiso contará con un comité técnico integrado por dos miembros del Consejo de Colaboración Municipal, dos representantes del organismo municipal de planeación, un representante de la asociación de vecinos creada en la zona generadora, y que cuente con la aprobación del Ayuntamiento, un representante de la asociación para la conservación y mejoramiento de sitios zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, y el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado. Dicho comité estará presidido por el Presidente Municipal y tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I. Establecer, en congruencia con los programas de conservación ecológica y patrimonial, las políticas generales a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II. Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III. Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV. Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadoras de Derechos de Desarrollo.

**Artículo 376.** Los derechos de desarrollo a ser transferidos se cuantificarán definiendo cual sería el potencial de desarrollo de no existir las condiciones históricas, artísticas o ambientales, que lo restringen. Esta definición se establecerá en función de su ubicación, usos del suelo colindantes, y posibilidades de infraestructura, y se expresará en valores de superficie, y se denomina Potencial Transferible de Derechos de Desarrollo; debiéndose establecer para su aplicación los tres valores siguientes:

- I. El coeficiente de utilización del suelo permisible, que determina el aprovechamiento máximo que pueden ejercer los predios en la zona;
- II. El valor real del predio, tal como se define en la Ley de Hacienda Municipal, en sus artículo 94 y 114; y

- III. El potencial transferible de derechos de desarrollo, que será igual al diferencial existente entre el coeficiente de utilización del suelo aplicable en el predio de no existir las condiciones que lo restringen y que se encuentra establecido para esa zona en el correspondiente, y el coeficiente de utilización del suelo existente en dicho inmueble.

A cada una de las propiedades dentro del área generadora se le asignará su potencial transferible de derechos de desarrollo sobre la base de la superficie de cada predio, el cual puede ser incrementado hasta un 50 por ciento tomando en cuenta el valor histórico, artístico o ecológico del inmueble.

**Artículo 377.** La transferencia de derechos de desarrollo se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. El propietario del predio receptor solicitará formalmente al Ayuntamiento correspondiente la transferencia de los derechos de desarrollo que requiera;
- II. El Ayuntamiento establecerá con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del área receptora de derechos de desarrollo la cantidad de derechos necesarios para incrementar la densidad de edificación;
- III. El Ayuntamiento notificará al Fideicomiso sobre la solicitud de transferencia de derechos de desarrollo y el valor de los mismos, a fin de que el propietario interesado en la adquisición aporte al Fideicomiso la cantidad correspondiente, paralelamente el Comité Técnico del Fideicomiso convocará a los propietarios de acuerdo al orden de propiedades que el propio Ayuntamiento apoyado por las autoridades federales o estatales competentes haya establecido, a fin de que puedan realizarse las negociaciones que culminen en la transferencia de los derechos y la aplicación de los recursos en las acciones de conservación o mejoramiento del predio que generó dichos derechos;
- IV. El Fideicomiso enviará al Ayuntamiento un dictamen relativo a la transferencia de derechos de desarrollo, adjuntando una copia del convenio respectivo;
- V. El Cabildo sancionará la autorización de la transferencia de los derechos de desarrollo y la decisión será comunicada al propietario del predio receptor, al propietario o propietarios del predio o predios generadores y al Fideicomiso;
- VI. El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo suscribirá un convenio con el Municipio, que contendrá, entre otros, los siguientes elementos:
  - a) Especificación de los derechos de desarrollo que se adquieren;
  - b) Compromisos del propietario;
  - c) Destino de los derechos de desarrollo;
  - d) Valuación económica de los derechos; y
  - e) Compromisos del Municipio;
- VII. El Municipio elaborará un convenio con el ó los propietarios del predio o predios generadores de derechos de desarrollo que contendrá, entre otros aspectos, los siguientes:

- a) Compromisos del municipio;
  - b) Compromisos del propietario o de los propietarios para el mejoramiento del inmueble; y
  - c) Especificación de la cesión de los derechos de desarrollo del propietario del predio generador de éstos.
- VIII.** El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo ingresará la cantidad convenida al Fideicomiso de Transferencias de Derechos de Desarrollo, el cual lo notificará al Ayuntamiento; y
- IX.** Los convenios establecidos entre el Ayuntamiento y los propietarios de los predios generadores o receptores se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 378.** El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los genera, se determinará en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme al siguiente procedimiento:

- I. Se determinará el precio unitario del metro cuadrado del terreno, de acuerdo a lo señalado en el artículo 377, fracción II de este *Reglamento*;
- II. Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y
- III. El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia.

**Artículo 379.** El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los recibe, se determinará con un procedimiento similar al señalado en el artículo 377, de acuerdo al Coeficiente de Utilización del Suelo establecido en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

**Artículo 380.** El valor total de la transferencia será ingresado al fideicomiso y se aplicará de la siguiente manera:

- I. El quince por ciento para cubrir los gastos de administración y supervisión del fideicomiso, así como también para apoyar las actividades de las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas, Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, se integrarán conforme a las siguientes bases:
  - Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento;
  - Sus acciones se precisarán en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización correspondiente a la zona específica, que se identifique como histórica o artística;
  - Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización; y
  - Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del Ayuntamiento.

- II. El setenta por ciento para ser aplicado a obras de restauración y conservación de las fincas del predio generador, administradas bajo un proyecto establecido, un presupuesto y un calendario de pagos. En caso de que las fincas del predio generador se encuentren ya restauradas y en adecuado estado de conservación, este porcentaje pasará al propietario del predio generador; y
- III. El quince por ciento restante al propietario del predio generador.

**Artículo 381.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo deberán establecer los mecanismos necesarios para la vigilancia y el control de los convenios suscritos.

**Artículo 382.** En caso de incumplimiento de los términos de los convenios suscritos, tanto, por el propietario del predio receptor, como del predio generador, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley en la materia.



## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal Órgano oficial de Comunicación Social del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

**SEGUNDO.** La función Pericial estará en lo dispuesto en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, Jalisco.

**TERCERO.** La Imagen Visual estará en lo dispuesto en el Reglamento de Construcción de Puerto Vallarta, Jalisco.

