Reglamento de zonificación para el municipio de el salto, jalisco.

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

De las Generalidades

Artículo 1. El presente Reglamento, se expide con fundamento en lo establecido en los artículos 1, 4, 8, 14, párrafo tercero del artículo 27, las fracciones II, III, V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; los artículos 11 fracción II y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 4, 73, 77, 79, 80, 81, 81 Bis, 83, 85, 86 y 87 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 1, 2, 37 fracciones II, XI y XIII, XIV, 38 fracción VIII, 38 bis, 39, 40 fracción II, 41, 42, 44, 58 fracción I, 60, 79, 120 al 123 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículos 1, 2, 3 fracciones X y XI, 5 fracción LVII, 10, 36, 37, 38, del 46 al 49, 78A al 82 y 98 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; 1 y 7 del Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco; artículos 1, 2, 37, 38, 52, 53, 55 fracción III, 57 y 59 del Reglamento General del Municipio de El Salto;

CAPÍTULO II

Del Objetivo y Alcance del Reglamento

Artículo 2. Las disposiciones de este Reglamento son de orden público, interés social y observancia general, y tienen por objeto:

I. Hacer prevalecer la función del desarrollo sustentable de la propiedad del suelo, a través del establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios y poseedores de predios e inmuebles;

II. Alentar la participación y concertación con los sectores público, social y privado en acciones de reordenamiento urbano, dotación de infraestructura urbana, prestación de servicios públicos, conservación, recuperación yacrecentamiento del patrimonio cultural urbano, restablecimiento ypreservación de la imagen urbana y de crecimiento urbano controlado en el Municipio de El Salto.

III. Sustentar las acciones en materia de desarrollo urbano que realicen los habitantes en lo individual y/o a través de la representación de las organizaciones sociales de las colonias del municipio de El Salto, constituidosconforme a las normas aplicables;

IV. Promover la diversidad de los usos de suelo en el territorio municipal, propiciando la disminución de traslados y el óptimo aprovechamiento de servicios públicos e infraestructura urbana y la compatibilidad de la expansiónurbana con la sustentabilidad ambiental, social y económica;

V. Otorgar certidumbre a los habitantes, propietarios y/o sectores empresariales públicos o privados, a través del establecimiento de mecanismos administrativos que faciliten la regularización de la propiedad inmobiliaria;

VI. Limitar la existencia de zonas unifuncionales, a través del fomento del establecimiento

de áreas geográficas con diferentes usos del suelo, que permita una mejor distribución poblacional, la disminución de traslados y el óptimo aprovechamiento de servicios públicos e infraestructura urbana y la compatibilidad de la expansión urbana con la sustentabilidad ambiental, socialy económica;

VII. Otorgar certeza a los habitantes, propietarios y/o sectores empresarialespúblicos o privados, a través del establecimiento de mecanismos administrativos que faciliten la regularización de la propiedad de la tierra;

VIII. Fomentar el desarrollo y asentamiento del sector industrial sustentable, a través de las medidas administrativas que faciliten su establecimiento;

IX. Establecer mecanismos de simplificación de trámites y procedimientos, para la aplicación de este Reglamento, y

X. Establecer las normas mediante las cuales el H. Ayuntamiento ejerce sus facultades para ordenar el territorio y el desarrollo urbano del municipio, fijandolas disposiciones básicas para planear, ordenar y regular los Asentamientos Humanos en el territorio municipal;

CAPÍTULO III

Disposiciones Generales

Artículo 3. Queda sujeto a las disposiciones de este reglamento:

a) Toda acción que genera la transformación de suelo rural a urbano,

b) las subdivisiones,

c) el desarrollo de condominios,

d) conjuntos habitacionales,

e) los fraccionamientos de terrenos para el asentamiento humano,

f) Usos comerciales, de servicios e industriales, y;

f) los cambios en la utilización de éstos.

Artículo 4. De manera supletoria para los casos no contemplados en el presenteReglamento y sus normas técnicas, se estará a lo establecido en:

I. El Código Urbano para el Estado de Jalisco;

II. El reglamento en materia de zonificación vigente para el Estado de Jalisco;

III. El Código Civil para el Estado de Jalisco; y

IV. Los ordenamientos municipales aplicables

Artículo 5. La Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, sedetermina como la

dependencia técnica encargada del cumplimiento de las disposiciones contenidas tanto en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, Reglamento Estatal de Zonificación, este reglamento y demás ordenamientos municipales aplicables;

Artículo 6. Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. **Accesibilidad.** Características de condición, acceso y carencia de barreras, que deben cumplir las acciones urbanísticas, el equipamiento y la vivienda, para que las personas vivan en forma independiente y participen plenamente en las actividades de su entorno;

II. **Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamientodel suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también larealización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

III. **Alineamiento de la edificación.** Delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;

IV. **Área de cesión para destinos.** Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanizaciónpara proveer los fines públicos que requiera la comunidad, de conformidad conel Código Urbano para el Estado de Jalisco;

V. **Área de restricción.** Áreas que por sus características específicas están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan;

VI. **Área urbana.** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

VII. **Área verde.** Superficie de terreno con acceso público o restringido dentro delárea urbana o en su periferia, provista de vegetación, jardines, arboledas y edificaciones menores complementarias;

VIII. **Área rústica.** 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.

IX. **Asentamiento humano.** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

X. **Centro de población.** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas y lasque se reserven para su expansión;

XI. **Código.** Código Urbano para el Estado de Jalisco

XII. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).** Factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas porsótanos;

XIII. **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).** 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;

XIV. **Consulta pública.** Mecanismo mediante el cual se solicita a la ciudadanía, instituciones y dependencias, sus opiniones y propuestas, sobre todos o algunos de los elementos de los planes y programas de desarrollo urbano en los procedimientos de aprobación, revisión y actualización correspondientes;

XV. **Conservación.** Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población,incluyendo sus valores históricos y culturales;

XVI. **Destinos.** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;

XVII. **Desarrollo Urbano.** El proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

XVIII. **Desarrollo urbano sustentable.** Política pública de planeación de los asentamientos humanos, basada en indicadores de sustentabilidad para el ecosistema urbano, a partir del ordenamiento ecológico territorial; con énfasisen la fisonomía cultural de la población y el potencial social de cada región, mediante el desarrollo de programas de convención ambiental urbana, crecimiento ordenado y fundación de centros de población o asentamientos humanos, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes;

XIX. **Dependencia técnica.** La Dirección General de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de El Salto, Jalisco

XX. **Equipamiento urbano.** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;

XXI. **Espacio Edificable.** Suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

XXII. **Espacio público.** Áreas de propiedad pública, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;

XXIII. **Espacio verde.** Es aquel espacio donde se desarrolla el esparcimiento de laspersonas, el cual no deberá estar forzosamente ajardinada sino que puede ser libre de

edificaciones, puede ser de propiedad pública o privada;

XXIV. **Giro.** La actividad económica o prestación de servicio que se desarrolla o sepretende desarrollar lícitamente dentro de un predio;

XXV. **Índice de Edificación (IDE).** 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. **Infraestructura:** los sistemas y redes de organización y distribución de bienesy servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

XXVII. **Infraestructura urbana.** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los centros de población;

XXVIII. **Mejoramiento.** La acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradaso de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XXIX. **Obras de edificación.** Todas aquellas acciones de adecuación espacialnecesarias a realizar en el suelo urbanizado, para permitir su uso o destino;

XXX. **Ordenamiento territorial.** Proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de sus actividades económicas;

XXXI. **Predio o lote urbano.** superficie de suelo urbanizado debidamente deslindado e incorporado al sistema municipal, en los términos de la Ley;

XXXII. **Polígonos de Regulación Especial.** Son los establecidos en los Planes y Programas de desarrollo urbano municipal, cuyo propósito es focalizar acciones y estrategias de políticas públicas específicas, en congruencia y afinidad con los Nuevos Entornos Urbanos Sustentables (NEUS) que establece del POTmet, en el territorio de El Salto, Jalisco. Las estrategias y acciones están detalladas en el Programa Municipal y en los Plan de Desarrollo Urbano;

XXXIII. **Patrimonio Cultural.** El que sea reconocido o declarado como tal, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios, y su reglamento;

XXXIV. **Relotificación.** El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

XXXV. **Renovación urbana.** la transformación o mejoramiento del uso del suelo y laedificación sobre él, en zonas comprendidas de los centros de población, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, en cuyo caso requerirán de su reincorporación municipal;

XXXVI. **Reservas.** Áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

XXXVII. **Restricción frontal.** La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un

lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública oárea común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo, según se señale en el Plan de Desarrollo Urbano.

XXXVIII. **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, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan de Desarrollo Urbano.

XXXIX. **Restricción posterior.** La superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacía y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior; según se señale en el Plan de Desarrollo Urbano.

XL. **Subdivisión.** La partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;

XLI. **Superficie edificable**. Área de un lote o predio que puede ser ocupada por laedificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendolos salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficieedificable coincide con el área de desplante;

XLII. **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;

XLIII. **Uso de suelo.** Es el fin particular a que podrá dedicarse determinada zona, área o Predio, de conformidad con lo establecido por los Instrumentos de Planeación Urbana;

XLIV. **Zona.** El predio o conjunto de predios que se tipifica clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;

XLV. **Zonificación.** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramientoy crecimiento de este.

XLVI. **Zonificación Primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitanun centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y

XLVII. **Zonificación Secundaria.** La determinación de los usos de suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

Artículo 7. Las normas técnicas y de procedimiento del Reglamento de Zonificación del Municipio de El Salto, se expiden a fin de eficientar y garantizar la congruencia de la zonificación que establecen los planes y programas de desarrollo urbano, conforme a lo dispuesto en la fracción V del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 34 y 35 de la Ley General deAsentamientos Humanos.

Artículo 8. Cuando alguna disposición establecida en este reglamento concurra con cualquier disposición de otros ordenamientos sobre la misma materia, se aplicarála reglamentación más específica o la que determine normas más precisas o estrictasde control.

Artículo 9. Para la interpretación de los términos no previstos en este Reglamento,deberá de remitirse a lo dispuesto en Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Urbano para el Estado de Jalisco y al Reglamento Estatal de Zonificación.

TÍTULO SEGUNDO

DEL SISTEMA MUNICIPAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLOURBANO

CAPÍTULO I

De las Generalidades

Artículo 10. El Ordenamiento del territorio y la planeación del desarrollo urbano delMunicipio de El Salto, se sujetará al Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Municipal, integrado por programas y planes de desarrollo urbano,que tienen por objeto prever, racionalizar y establecer las directrices para el desarrolloterritorial del municipio, articulados entre sí, y conforme a lo establecido en el artículo 78.A del Código.

Artículo 11. El Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano estará integrado por:

I. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a planear, ordenar y regular el territorio mediante la determinación de los usos, destinos y reservas de áreas y predios, para la conservación, mejoramiento y crecimiento sustentable de los mismos, así como los objetivos señalados en el Código en el artículo 96, este instrumentocomprenderá:

    a. Los lineamientos para el ordenamiento sustentable del territorio delMunicipio;
    b. La clasificación básica de las aptitudes del suelo; y
    c. La orientación para la definición y constitución de reservas territorialesy de áreas de preservación ecológica;
    d. La zonificación primaria del territorio del Municipio,
    e. Atendiendo lo dispuesto en el Título Quinto, Sección Segunda,artículo 97 del Código;

II. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, es el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, en congruencia con el programa municipal, referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo sustentable de su territorio, contendrá la delimitación de los centros de población, la zonificación primaria y secundaria,determinará:

    a. Las reservas, usos y destinos del territorio del centro de población;
    b. La estructura urbana;
    c. Los derechos de vía y de establecimiento para los servicios públicos;

d. Los espacios destinados a las vías públicas, así como las especificaciones y normas técnicas relativas a su diseño, operación y modificación; y
e. Los sitios, edificaciones o elementos que formen el patrimonio natural y urbano arquitectónico, para preservarlos y mejorarlos; y
f. Lo dispuesto en la sección quinta, artículo 117, del Código;

III. En caso de ser plan parcial se atenderá a lo dispuesto en el artículo 122 del Código.

IV. El proyecto definitivo de urbanización a fin de hacer aplicable la regulación descrita en los planes de desarrollo urbano, precisará la zonificación y contendrá:

a. Lo establecido en el artículo 257 del Código;
b. La propuesta del proyecto definitivo de urbanización para su revisión por parte de la dependencia técnica obedecerá los requisitos establecidos en el artículo 258 del Código;

V. Polígonos de Regulación Especial, son áreas específicas del territorio, determinados en los Planes de Desarrollo Urbano:

a. Podrán aplicar estrategias particulares de desarrollo urbano, Reglamentación, metodologías y mecanismos necesarios para llevar acabo la ejecución de los objetivos establecidos en el plan al cual correspondan.

Artículo 12. El proceso para elaborar, aprobar y modificar el Programa y Planes Parciales se realizará de acuerdo a lo establecido en el Código.

Artículo 13. Los Proyectos definitivos de urbanización, deberán ser gestionados y elaborados por el urbanizador y aprobados por la dependencia técnica.

Artículo 14. Para el caso de los Polígonos de Regulación Especial podrán ser propuestos por el sector público o privado debiendo cumplir con lo previsto en este reglamento y así como los requerimientos aplicables por la acción urbanística descritos en el presente reglamento.

CAPÍTULO II

De los Polígonos de Regulación Especial

Artículo 15. Los Polígonos de Regulación especial (PRE), son áreas específicas del territorio determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano, que, por sus características morfológicas, urbanas, naturales, o aquellas que, por sus problemáticas latentes, se consideran como espacios estratégicos para el desarrollo urbano, donde se hace necesaria su atención y se prioriza la generación de mecanismos normativos para su desarrollo.

El objetivo de la determinación de polígonos de regulación especial (PRE) es la consolidación de una reserva urbana estratégica para el fortalecimiento del crecimiento municipal, de conformidad con la acción urbanística que para tal efecto se formule de manera concertada entre los sectores público, social y privado involucrados

Artículo 16. Los Polígonos de Regulación Especial podrán aplicar estrategias particulares de desarrollo urbano, esto con un enfoque de acrecentar las capacidadescompetitivas del municipio, y utilizar algunas de las siguientes generalidades:

I. La redistribución de las cargas urbanísticas establecidas dentro de los instrumentos de planeación urbana, respetando las estructuras urbanas y zonificación establecida en los Planes de desarrollo urbano correspondiente.

II. Cuando el entorno urbano lo permita y sea factible para el crecimiento económico del municipio, fortalecer la industrialización sustentable del territorio, esto a manera de aumentar las capacidades competitivas del municipio.

III. Generar los mecanismos necesarios para la aplicación de programas de reagrupamiento parcelario, previsto en el artículo 86 y 87 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Para la identificación de los Polígonos de Regulación Especial en la cartografía que corresponda, podrá usarse el acróstico “PRE”.

CAPÍTULO III

De la Modificación al Programa y Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 17. Podrá realizarse modificación parcial del Programa y Planes de Desarrollo urbano por la dependencia técnica encargada de su formulación, cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias, mismas que deberán ser acreditadas mediante una justificación técnica y legal ante el Ayuntamiento:

I. Cambios en los aspectos social, administrativo y territorial que los vuelvairrealizables u onerosos para la comunidad;

II. Falta de congruencia con los instrumentos de planeación;

III. Modificación en el uso de suelo previamente establecido y autorizado

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

V. Sobrevengan circunstancias que impidan su ejecución;

Artículo 18. La modificación del programa y planes de desarrollo urbano se sujetaráa las siguientes:

I. Justificación técnica y legal que acredite su modificación;

II. La propuesta de modificación la cual será sometida a una evaluación de impacto urbano ambiental en los términos de la reglamentación aplicable;

III. Si la resolución en materia de impacto urbano ambiental se emite en sentido negativo a la propuesta de modificación se tendrá por no procedente la solicitud de modificación;

IV. Si la resolución en materia de impacto urbano ambiental es favorable, se procederá a la elaboración por parte de la dependencia técnica del Dictamen técnico con dicha modificación para su aprobación;

Artículo 19. El procedimiento para la modificación del programa municipal de desarrollo urbano y los planes de desarrollo urbano, se sujetarán a lo siguiente:

I. La dependencia técnica elaborará el proyecto del Dictamen técnico de la modificación al Programa o Plan;

II. Se propondrá a consideración del Ayuntamiento el proyecto del Dictamen técnico, integrado por el diagnóstico y los documentos técnicos justificativos, donde se apruebe su corrección y consulta pública;

III. Se someterá a consulta pública el dictamen técnico y los documentos que sustente dicha modificación en los términos del artículo 98 del Código;

IV. El Dictamen técnico se someterá a aprobación del pleno del Ayuntamiento, para su corrección, modificación y publicación; y

V. Se seguirá lo establecido en el artículo 98 y 251 del Código.

TÍTULO TERCERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

De la Clasificación de Áreas.

Artículo 20. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar,en caso de ser factible.

Artículo 21. La clasificación de áreas se señala en los planos relativos al ordenamiento territorial del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Urbano. 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 específica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecenlas disposiciones de este capítulo.

Artículo 22. Para cumplir los objetivos del programa y los diferentes planes de desarrollo urbano, se establece la siguiente **clasificación de áreas**, según su índoleambiental, urbano-ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

I. **Áreas urbanas (AU):** Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesariaspara la vida de los asentamientos humanos y que se encuentran integradas aéste o que están en proceso de integrarse. Estas áreas podrán ser objeto deacciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave **(AU),** y el número que las especifica. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

   a. **Áreas urbanas incorporadas** (**AU**)**:** Son las áreas pertenecientes al centro de población que han concluido su proceso de urbanización y han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya protocolizaron jurídicamente la recepción de las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, según lo estipulado en los

artículos 177 a 186 del Código; Siendo identificadas con la sub-clave (**AU**).

b. **Áreas de urbanización progresiva (UP):** Son áreas del asentamientohumano que no han concluido su proceso de urbanización y que por tanto no se pueden declarar como incorporadas. Estas áreas pueden ser:

1. Las áreas urbanas que, mediante la modalidad de la acción urbanística por objetivo social, prevista en el capítulo VIII TítuloNoveno del Código y que aún no han concluido con dicha acción urbanística en los términos del artículo 332 del Código;
2. Aquellas obras de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar en congruencia a losprocedimientos 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 previstas en el Código; y
3. Aquellos asentamientos espontáneos de origen irregular que no han completado su proceso de urbanización, dotación de infraestructura, entrega de áreas de cesión para destinos de vialidad y equipamiento, y demás requerimientos establecidos en el Código y este reglamento.

En todos los casos se identifican con la clave de las áreas urbanas a lacual se añade la sub-clave (**UP**);

c. **Áreas de renovación urbana (RN):** Son las áreas urbanizadas en lasque se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, según lo dispuesto en la fracción LXVIII del artículo 5 del Código, es decir, se refiere a las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el municipio 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**); y

d. **Áreas Ocupadas de Riesgo (OR):** Son las áreas ocupadas por el asentamiento humano, sobre suelo no urbanizable, como pueden ser aquellos predios previstos como conservación ecológica, por vulnerabilidad y de riesgos naturales, e invasión a las áreas de restricción y protección, en las que se establecerán las acciones para su desocupación y recuperación del espacio a medida de prevenir, controlar, atender riesgos o contingencias ambientales y urbanos, así como la preservación de su patrimonio cultural, se identifican con la clave (**OR**);

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

a. **Áreas de protección del patrimonio cultural (PC)**: Aquellas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, que contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un

conjunto de relevancia, por lo queson de interés para el acervo cultural del Estado, Es decir, contienen elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Gobierno del Estado o el Municipio, con la protección de las leyes estatales, planes, programas y reglamentos municipales en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave (**PC**);

b. **Áreas de protección a la fisonomía urbana (PF):** Aquellas que, no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio históricoo al patrimonio cultural, que contienen traza urbana y edificaciones devalor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal. Es decir, contienen valores de carácter artístico ambiental en sus elementos urbanísticos ode imagen urbana relevante en cuanto a su edificación y espacios públicos, por lo que están bajo el control de este Reglamento, los programas y los reglamentos municipales en la materia, y se identificancon la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave (**PF**);

III. **Áreas de reserva urbana (RU):** Las que corresponden a los predios oterrenos, donde se disponga el crecimiento de las áreas urbanas del Municipio. 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 elnúmero que las especifica. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

a. **Área de reserva urbana factible (FA):** Aquellas colindantes a las áreas urbanizadas que implican la continuidad de la estructura einfraestructura urbana existente, por lo que la realización de las acciones urbanísticas implica el aprovechamiento y liga de las obras de infraestructura básica, siendo factible autorizarlas de manera inmediata conforme a los procedimientos y modalidades que se establecen en el título noveno del Código Urbano para el Estado de Jalisco. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana másla sub-clave (**FA**);

b. **Áreas de reserva urbana condicionada** (**CO):** Aquellas áreas colindantes a las reservas urbanas factibles, las cuales, no es posible su incorporación al ámbito urbano de manera inmediata, por falta de servicios, infraestructura o conectividad vial. Los propietarios de predios en contenidos en estas áreas podrán promover a través de unestudio de aptitud de desarrollo su posible incorporación al desarrollo, demostrando y garantizando la incorporación de la infraestructurabásica, accesos viales, equipamiento y servicios necesarios para garantizar su autosuficiencia. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(CO**);

c. **Áreas de reserva urbana de control especial (CE):** Se entiende porreserva urbana de control especial a aquellas áreas que, por razones de índole ambiental, económica, renovación o de riesgos deberán estar sujetas a un tratamiento especial para su urbanización Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (CE);

Se diferencia dependiendo el enfoque establecido para cada zona dentro de los instrumentos de planeación urbana municipal respetandolos siguientes enfoques:

- **Áreas de control especial con enfoque de conservación (EC).** Son aquellas que, por sus características de geolocalización, físicas o ambientales se consideran prioritarias para su conservación, ya que deellas depende el desarrollo sustentable del municipio; Para el desarrollo de estas zonas se deberá elaborar un estudio estratégico de control especial con enfoque de conservación, como lo indica el artículo 131 del presente reglamento; Por las características de estas zonas el proyecto será presentado ante el comité de ordenamiento ecológico municipal quien determinará la viabilidad correspondiente en congruencia con la agenda ambiental del municipio. Estas áreas estarán identificadas con la subclave **(EC)**
- **Áreas de control especial con enfoque productivo (EP).** Son aquellas áreas que se plantean prioritarias para el desarrollo económico, el crecimiento de la oferta laboral y la consolidación del municipio como una centralidad productiva; para lo cual previo a su desarrollo se deberá elaborar un estudio estratégico de control especialcon enfoque productivo, como lo indica el artículo 131 del presente reglamento. Estas áreas se identifican con la subclave **(EP).**
- **Áreas de control especial con enfoque de riesgos.** Son aquellas quepor interés general se plantean desarrollar, sin embargo, se encuentranubicadas en áreas con riesgos mitigables, para lo cual previo a su desarrollo se deberá elaborar un estudio estratégico de control especialcon enfoque productivo, como lo indica el artículo 131 del presente reglamento. Estas áreas se identifican con la subclave **(ER).**

IV. **Áreas de transición (AT):** Las que fungen como separadoras entre las áreasurbanas y las áreas rusticas, o no urbanizables, 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 bajaintensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sindepender de las del área urbana actual del municipio. En estas áreas tendránprioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave **(AT)**.

V. **Áreas Rurales (AR):** Son las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, no sujetas a urbanización,por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y actividades de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazar 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)**.

a. **Áreas Agropecuarias (AGR).** Los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la

clave de las áreas rurales más la sub-clave **(AGR)**, y el número que lasespecifica;

b. **Áreas de actividades extractivas (AE).** Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con la clave de las áreas rurales más la sub- clave **(AE)** y el número que las especifica; y

c. **Áreas silvestres (SIL).** Aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con la clave de las áreas rurales más la sub-clave **(SIL)** y el número que las especifica.

VI. **Áreas No Urbanizables (NU)**. Son aquellas que, por motivos ambientales o de riesgo, no están sujetas a urbanizar, incluyendo las áreas de protección ambiental, o que estén consideradas para tal fin, según la legislación federal, estatal y municipal de protección ambiental. Se identifican con la clave **(NU)**. Las áreas no urbanizables se subdividen en:

a. **Área natural protegida (ANP).** 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, podránser 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 disposiciones legales aplicables. Se identifican con la clave de áreas no urbanizables más la subclave **(ANP)**;

b. **Área de protección a recursos hídricos (PRH).** Las requeridas parala 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 señalan en los planos, siendo identificadas con la sub-clave **(PRH)**. Estas áreas se subdividen en:

1. Áreas de protección a cuerpos de agua: las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;

    a. Áreas de protección a cauces: las relacionadas con elcauce de una corriente, de manera continua; y

    b. Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadascon el cauce de una corriente, de manera intermitente.

Para establecer dichas áreas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de AguasNacionales, para lo cual el interesado solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. Para expedir las licencias de urbanización en áreas que se ubiquen junto a o sobre un cauce, canal,manantial, laguna, presa o acueducto, el solicitante deberá presentar el dictamen técnico que emite la Comisión Nacional del Agua en los términos de la Ley de Aguas Nacionales. O en su caso el interesado establecerá la delimitación de la restricción federal conforme lo determina la Ley de Aguas Nacionales ante la Dependencia Técnica para su evaluación y autorización.

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.

c. **Áreas de conservación ecológica (AC).** Las tierras, aguas y bosquesque 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, deconformidad con la legislación en esta materia. En estas áreas deberárespetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes. Estas áreas se señalan en los planos, con lasub-clave **(AC)**.

VII. **Áreas de restricción a infraestructura o instalaciones especiales (RI):** Sonlas 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 franjasque resulten afectadas por el paso de infraestructuras y es necesario controlary conservar por razones de seguridad y el buen funcionamiento de las mismas.Estas restricciones, cuando no estén establecidas en el plan o programa de desarrollo urbano correspondiente deberán recabarse ante la instancia responsable del elemento de infraestructura. Se identifican con la clave (**RI**). Las áreas de restricción de instalaciones especiales se subdividen en:

a. **Áreas de restricción de instalaciones ferroviarias** (**FR**): Las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, 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 Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes yreglamentos aplicables en la materia. Tratándose de vías de ferrocarril,se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de lavía como servidumbre de la misma debiendo estar libre de edificaciones o instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales. Estas áreas se identifican con la clave de las áreas derestricción de instalaciones especiales más la sub - clave (**FR**).
b. **Áreas de restricción por instalaciones de readaptación social y seguridad pública (SP)**: Las referidas a centros de readaptación social (CERESO, CEFERESO) tutelares, edificios penitenciarios, así como acuarteles 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 Gobernación de la Federación, la Secretaría General de

Gobierno del Estado de Jalisco y la Secretaría de la Defensa Nacional,según sea el caso, basándose en las leyes y reglamentos en la materia,se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub - clave **(SP).**

c. **Áreas de restricción de instalaciones de riesgo (RG)**: Las referidasa depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas paravehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud ensus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilizacióndel 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, laSecretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial (SEMADET), 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 derestricción de instalaciones especiales más la sub - clave **(RG).**

d. **Áreas de restricción por paso de agua potable y drenaje (AD)**: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobrelas vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable y drenaje, 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 **(AD).**

e. **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad (EL)**: Corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalacionesde electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir eltendido, 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 relaciónal tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub - clave **(EL).**

f. **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación (TL)**: 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 clavede las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub - clave **(TL).**

g. **Áreas de restricción para la vialidad**: Son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistemade vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridadesfederales, 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).**

h. **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 interceptany será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales. Se identifican con la clave de las áreas de restricción porpaso de infraestructuras más la sub - clave **(NV).**

Artículo 23. 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 y zonificación aplicable en el predio en cuestión, conbase a lo establecido en los planes de desarrollo urbano correspondientes.

Artículo 24. En caso de que la Dirección técnica requiera de estudios específicos o información adicional, para la resolución del dictamen, la Dependencia Municipal losolicitará al interesado.

Artículo 25. La clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, clave y sub clave de identificación, que se determinan en este Reglamento,delimitando el área en cuestión independientemente del tipo de zona que se señale. La clasificación de áreas que se establece en este capítulo se sintetiza en el siguientecuadro.

Cuadro 1. Clasificación de áreas

CLAVE	CLASIFICACIÓN	SUBCLAVE	SUBCLASIFICACIÓN
AU	Áreas urbanizadas	AU	Áreas urbanizadas incorporadas.
		UP	Áreas de urbanización progresiva.
		RN	Áreas de renovación urbana.
		OR	Áreas Ocupadas de Riesgo.
PP	Áreas de protección patrimonial	PC	Áreas de protección del patrimonio cultural.
		PF	Áreas de protección a la fisonomía urbana

Cuadro 1. Clasificación de áreas			
CLAVE	**CLASIFICACIÓN**	**SUBCLAVE**	**SUBCLASIFICACIÓN**
RU	Áreas de reserva urbana	FA	Área de reserva urbana factible.
		CO	Área de reserva urbana condicionada.
		CE	Áreas de Reserva Urbana de contro especial.
AT	Áreas de transición	AT	Áreas de transición
AR	Áreas Rurales	AGR	Áreas agropecuarias.
		AE	Áreas de actividades extractivas.
		SIL	Áreas silvestres.
NU	Áreas No Urbanizables	ANP	Área natural protegida.
		PRH	Área de protección a recurso hídricos.
		AC	Áreas de conservación ecológica.
RI	Áreas de restricción a infraestructura instalaciones especiales	FR	Áreas de restricción de instalacione ferroviarias.
		SP	Áreas de restricción po instalaciones de readaptación socia y seguridad pública.
		RG	Áreas de restricción de instalacione de riesgo.
		AD	Áreas de restricción por paso d aguapotable y drenaje.
		EL	Áreas de restricción por paso d redes e instalaciones de electricidad
		TL	Áreas de restricción por paso d instalaciones de telecomunicación.
		VL	Áreas de restricción para la vialidad

		NV	Áreas de restricción por nodo vial.

CAPÍTULO II

De la Zonificación Primaria

Artículo 26. Es aquella en la que se determinan los aprovechamientos generales outilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento yregulación. Corresponde a los Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 27. Para la asignación de la zonificación primaria se requiere analizar con precisión las características del medio físico natural y artificial del municipio, con el propósito de normar las acciones urbanísticas que se promuevan dentro del territorio,a través de los Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 28. Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar losplanes 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. 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 servicios vecinal, clave CS-V;

XX. Comercio y servicios barrial, clave CS-B;

XXI. Comercio y servicios distrital, clave CS-D;

XXII. Comercio y servicios central, clave CS-C;

XXIII. Comercio y servicios 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. Instalaciones especiales e infraestructura regional, clave IN-R;

XLII. Infraestructuras especiales e infraestructura urbana, clave IN-U;

CAPÍTULO III

De la Zonificación Secundaria

Artículo 29. Es aquella 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 ladensidad de la edificación.

Corresponde a los planes parciales de desarrollo urbano y a los planes de desarrollourbano de centros de población, cuando así lo disponga el municipio.

Artículo 30. De la zonificación secundaria se desprende la zonificación primaria, que describe los aprovechamientos específicos del suelo en los Planes Parciales. Lazonificación secundaria será la siguiente:

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; donde a la misma vez se subdividenen:
    a. Unifamiliar, clave H1-U
    b. Horizontal, clave H1-H
    c. Vertical, H1-V
XII. Habitacional densidad baja, clave H2; donde a la misma vez se subdividen en:
    a. Unifamiliar, clave H2-U
    b. Horizontal, clave H2-H
    c. Vertical, H2-V
XIII. Habitacional densidad media, clave H3; donde a la misma vez se subdividenen:
    a. Unifamiliar, clave H3-U
    b. Horizontal, clave H3-H
    c. Vertical, H3-V
XIV. Habitacional densidad alta, clave H4; donde a la misma vez se subdividen en:
    a. Unifamiliar, clave H4-U
    b. Horizontal, clave H4-H
    c. Vertical, H4-V
XV. Mixto barrial, clave MB;
XVI. Mixto distrital, clave MD;
XVII. Mixto central, clave MC;
XVIII. Mixto regional, clave MR;
XIX. Comercio y servicios vecinal, clave CS-V;
XX. Comercio y servicios barrial, clave CS-B;
XXI. Comercio y servicios distrital, clave CS-D;
XXII. Comercio y servicios central, clave CS-C;
XXIII. Comercio y servicios regional, clave CS-R;

XXIV. Servicios a la industria y el comercio, clave SI;
XXV. Mixto vecinal, clave MV;
XXVI. Mixto barrial. clave MB;
XXVII. Mixto distrital, clave MD;
XXVIII. Mixto central, clave MC;
XXIX. Mixto regional, clave MR;
XXX. Manufacturas domiciliarias, clave MFD;
XXXI. Manufacturas menores, clave MFM;
XXXII. Industria ligera y de riesgo bajo, clave I1;
XXXIII. Industria mediana y de riesgo medio, clave I2;
XXXIV. Industria pesada y de riesgo alto, clave I3
XXXV. Parque industrial jardín, clave IJ;
XXXVI. Equipamiento vecinal, clave EI-V;
XXXVII. Equipamiento barrial, clave EI-B;
XXXVIII. Equipamiento distrital, clave EI-D;
XXXIX. Equipamiento central, clave EI-C;
XL. Equipamiento regional, clave EI-R;
XLI. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave EV-V;
XLII. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave EV-B;
XLIII. Espacios verdes y abiertos distritales, clave EV-D;
XLIV. Espacios verdes y abiertos centrales, clave EV-C;
XLV. Espacios verdes y abiertos regionales, clave EV-R;
XLVI. Instalaciones especiales e infraestructura regional, clave IN-R;
XLVII. Instalaciones especiales e infraestructura urbana, clave IN-U;

Artículo 31. Los límites de las zonas que se establecen en los instrumentos de planeación urbana municipal y se describan en los planos de zonificación correspondientes, se interpretarán según las siguientes disposiciones:

I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía públicaexistente 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 largade la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana,a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del plan de desarrollo urbano;

IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas de forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite sedeterminará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del plande desarrollo urbano;

V. Cuando una división de zonas se determine por una vialidad en proyecto, el límite corresponderá al eje central de la vialidad, cuya sección deberá contemplarse en el plan de desarrollo urbano;

VI. Cuando la vialidad se proyecte sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes,

el eje central de estas vías será definido por la autoridad municipal;los costos generados de la rectificación serán cubiertos en su totalidad por el propietario o promotor del plan definitivo de urbanización correspondiente.

Artículo 32. Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las disposiciones contenidas en el artículo 32 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 33. Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan unpredio, el propietario podrá optar entre:

I. Mantener los tipos de zonas determinados.

II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, debiendo sujetarse a losiguiente:

a) Respetar la estructura vial determinada en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.
b) Los accesos y salidas vehiculares gravitaran 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.

Cuadro 1. Zonificación

CLAVE	ZONIFICACIÓN PRIMARIA	SUBCLAVE	ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
H1	Habitacional densidad mínima	**H1-U**	Habitacional densidad mínima unifamiliar
		H1-H	Habitacional densidad mínima horizontal
		H1-V	Habitacional densidad mínima vertical
H2	Habitacional densidad baja	**H2-U**	Habitacional densidad baja unifamiliar
		H2-H	Habitacional densidad baja horizontal
		H2-V	Habitacional densidad baja vertical
H3	Habitacional densidad media	**H3-U**	Habitacional densidad media unifamiliar
		H3-H	Habitacional densidad media horizontal
		H3-V	Habitacional densidad media vertical
H4	Habitacional densidad alta	**H4-U**	Habitacional densidad alta unifamiliar
		H4-H	Habitacional densidad alta horizontal
		H4-V	Habitacional densidad alta vertical
MV	Mixto vecinal	**MV**	Mixto vecinal

MB	Mixto barrial	**MB**	Mixto barrial
MD	Mixto distrital	**MD**	Mixto distrital
MC	Mixto central	**MC**	Mixto central
MR	Mixto regional	**MR**	Mixto regional
CS-V	Comercio y servicios vecinal	**CS-V**	Comercio y servicios vecinal

Cuadro 1. Zonificación

CLAVE	**ZONIFICACIÓN PRIMARIA**	**SUBCLAVE**	**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**
CS-B	Comercio y servicios barrial	**CS-B**	Comercio y servicios barrial
CS-D	Comercio y servicios distrital	**CS-D**	Comercio y servicios distrital
CS-C	Comercio y servicios central	**CS-C**	Comercio y servicios central
CS-R	Comercio y servicios regional	**CS-R**	Comercio y servicios regional
MFD	Manufacturas domiciliarias	**MFD**	Manufacturas domiciliarias
MFM	Manufacturas menores	**MFM**	Manufacturas menores
I1	Industria ligera y de riesgo bajo	**I1**	Industria ligera y de riesgo bajo
12	Industria mediana y de riesgo medio	**12**	Industria mediana y de riesgo medio
13	Industria pesada y de riesgo alto	**13**	Industria pesada y de riesgo alto
IJ	Parque industrial jardín	**IJ**	Parque industrial jardín
EI-V	Equipamiento vecinal	**EI-V**	Equipamiento vecinal
EI-B	Equipamiento barrial	**EI-B**	Equipamiento barrial
EI-D	Equipamiento distrital	**EI-D**	Equipamiento distrital
EI-C	Equipamiento central	**EI-C**	Equipamiento central
EI-R	Equipamiento regional	**EI-R**	Equipamiento regional
EV-V	Espacio verde y abierto vecinal	**EV-V**	Espacio verde y abierto vecinal
EV-B	Espacio verde y abierto barrial	**EV-B**	Espacio verde y abierto barrial
EV-D	Espacio verde y abierto distrital	**EV-D**	Espacio verde y abierto distrital
EV-C	Espacio verde y abierto central	**EV-C**	Espacio verde y abierto central
EV-R	Espacio verde y abierto regional	**EV-R**	Espacio verde y abierto regional
IN-R	Instalaciones especiales e infraestructura regional	**IN-R**	Instalaciones especiales e infraestructura regional

IN-U	Infraestructura especiales e infraestructur urbana	**IN-U**	Infraestructura especiales e infraestructur urbana

CAPÍTULO IV

De las Compatibilidades

Artículo 34. La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de Usos y Destinos en las Zonas Secundarias, estableciéndose los Usos Permitidos, Condicionados y Prohibidos para cada una de las zonas. Para determinar la permisibilidad, deberá leerse de manera horizontal desde la Zona Secundaria en la que se encuentre clasificado el Predio de referencia (A), cruzándose con los Usos y Destinos establecidos para cada zona (B). La letra P se refiere a que el uso se encuentra Permitido; la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido:

	(Léase A y después B)	B. Su permisibilidad con respecto a los giros clasificados como:																																
		Habitacional densidad mínima (H1)	Habitacional densidad baja (H2)	Habitacional densidad media (H3)	Habitacional densidad alta (H4)	Comercios y Servicios vecinal (CS-V)	Comercios y Servicios barrial (CS-B)	Comercios y Servicios distrital (CS-D)	Comercios y Servicios central (CS-C)	Comercios y Servicios regional (CS-R)	Mixto vecinal (MV)	Mixto barrial (MB)	Mixto distrital (MD)	Mixto central (MC)	Mixto Regional (MR)	Manufacturas domiciliarias (MFD)	Manufacturas menores (MFM)	Industria ligera y de riego bajo (I-1)	Industria mediana y de riesgo medio (I-2)	Industrial pesada y de riesgo alto (I-3)	Parque industrial jardin (I-J)	Infraestructura regional (IN-R)	Infraestructura urbana (IN-U)	Instalaciones especiales regionales (IE-R)	Instalaciones especiales urbanas (IE-U)	Psicola (P)	Actividades silvestres (AS)	Agropecuario (AG)	Forestal (FOR)	Actividades extractivas (AE)	Granjas y huertos (GH)	Turístico ecológico, clave TE;	Turístico campestre, clave TC;	Turístico hotelero (TH)
A. Si el uso predominante en la zona secundaria es:	Habitacional densidad mínima (H1)	P	C	X	X	P	P	C	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	X
	Habitacional densidad baja (H2)	P	P	C	X	P	P	C	X	X	P	P	C	X	X	P	C	X	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	X
	Habitacional densidad media (H3)	P	P	P	C	P	P	C	X	X	P	P	P	C	X	P	P	C	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	X
	Habitacional densidad alta (H4)	P	P	P	P	P	P	P	C	X	P	P	P	P	C	P	P	C	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	X
	Comercios y Servicios vecinal (CS-V)	P	P	P	C	P	P	X	X	X	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	X
	Comercios y Servicios barrial (CS-B)	P	P	P	P	P	P	C	X	X	C	P	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	X
	Comercios y Servicios distrital (CS-D)	X	C	P	P	P	P	P	C	X	X	C	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	C
	Comercios y Servicios central (CS-C)	X	X	C	P	P	P	P	P	X	X	X	C	P	P	P	P	P	C	X	X	C	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	C
	Comercios y Servicios regional (CS-R)	X	X	X	X	P	P	P	P	P	X	X	X	C	P	P	P	P	C	X	X	P	C	C	C	X	C	C	C	X	C	X	X	P
	Mixto vecinal (MV)	P	P	P	P	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Mixto barrial (MB)	X	P	P	P	P	P	C	X	X	P	P	C	X	X	P	C	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Mixto distrital (MD)	X	C	P	P	P	P	P	C	X	P	P	P	C	X	P	P	C	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C
	Mixto central (MC)	X	X	C	P	P	P	P	P	C	P	P	P	P	C	P	P	C	X	X	X	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C
	Mixto Regional (MR)	X	X	X	C	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C	X	X	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	C
	Manufacturas domiciliarias (MFD)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Manufacturas menores (MFM)	P	P	C	C	P	C	X	X	X	C	C	P	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industria ligera y de riego bajo (I-1)	X	X	X	X	P	C	X	X	X	X	X	C	C	P	X	C	P	C	X	X	X	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industria mediana y de riesgo medio (I-2)	X	X	X	X	P	P	P	P	C	X	X	X	X	C	X	X	C	P	C	X	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Industrial pesada y de riesgo alto (I-3)	X	X	X	X	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	C	P	C	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Parque industrial jardin (I-J)	X	X	X	X	X	C	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	P	P	C	C	C	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Infraestructura regional (IN-R)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	C	C	C	P	P	P	P	P	P	X	X	X
	Infraestructura urbana (IN-U)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	C	P	C	C	P	P	P	P	P	P	C	C	C
	Instalaciones especiales regionales (IE-R)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	P	C	P	P	P	P	P	P	X	X	X
	Instalaciones especiales urbanas (IE-U)	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	X	C	C	C	P	X	X	X	X	X	X	C	C	C
	Psicola (P)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	P	P	P	P	P	P	C	C	X
	Actividades silvestres (AS)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	P	P	P	P	P	P	C	C	X
	Agropecuario (AG)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	P	P	P	P	P	P	X	X	X
	Forestal (FOR)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	P	P	P	P	P	P	C	C	X
	Actividades extractivas (AE)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	P	P	P	P	P	P	C	C	X
	Granjas y huertos (GH)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	P	P	P	P	P	P	C	C	X
	Turístico ecológico, clave TE;	X	X	X	X	X	X	C	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	C	X	C	P	C	C
	Turístico campestre, clave TC;	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	X	C	X	C	C	P	C
	Turístico hotelero (TH)	X	X	X	X	X	X	C	P	P	X	X	C	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	C	C	P
		P = Permitido									C = Condicionado											X = Prohibido												

Artículo 35. En caso de que un uso se encuentre condicionado, en el Dictamen deUsos y Destinos Específicos, se indicarán las condicionantes que deberá cumplir el propietario o poseedor, las cuales incluyen el visto bueno de las Direcciones de MedioAmbiente, de Movilidad y de Protección Civil y Bomberos, que deberán ser presentados en la Dirección de Padrón y Licencias, para que ésta pueda emitir la Licencia de Funcionamiento correspondiente.

Artículo 36. En caso de pretender una compatibilidad respecto a asignación de usos de suelo habitacionales, para destinarlos al comercio, servicios o industrias de bajo impacto o menor, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El interesado presentará la solicitud a la Dirección Técnica, acompañada de un estudio técnico para acreditar la compatibilidad en la utilización de suelo previsto en el capítulo II del Título Noveno del presente reglamento.

II. La solicitud deberá referirse a compatibilidad de uso del suelo para instalar giros comerciales, servicios, o industriales de bajo impacto, en la totalidad de la superficie del predio. Se entenderá por uso de bajo impacto urbano, los establecimientos de comercio y servicio distrital o de menor impacto, así comoa los giros clasificados como Industria mediana y de riesgo medio o de menorimpacto, los cuales no generen alguno de las siguientes externalidades:

a. Que no obstruyan la vía pública;
b. No provoquen congestionamientos viales;
c. No arrojen al drenaje sustancias tóxicas o desechos tóxicos;
d. No utilicen materiales peligrosos;
e. No emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos;
f. Se ubiquen en planta baja con acceso directo a la vía pública; y
g. Los procesos de comercialización que se desarrollen sean al menudeo.

III. El titular de la Dirección Técnica analizará la solicitud, y emitirá dictamen fundado y motivado, ya sea rechazando o aprobando la solicitud pretendida, en un plazo no mayor de 20 días hábiles, y lo turnará a la Dirección competenteen temas de dictaminación; y

IV. Se notificará al interesado la resolución dictada por la dirección técnicacorrespondientes y en caso de ser favorables, se entregará un nuevo dictamen con el uso de suelo solicitado.

Artículo 37. Los propietarios o poseedores de predios clasificados como Equipamiento, y zonas de restricción por infraestructura podrán solicitar a la Dirección,la aplicación de la zonificación y Normas de Control de la Edificación y Urbanización colindante a su Predio, determinadas en los Planes de Desarrollo Urbano, cuando el destino establecido en el Predio, haya llegado a su término.

Artículo 38. En caso de que existan dos o más zonificaciones colindantes directamente en el Predio, el propietario o poseedor podrá optar por la que más le convenga de las colindantes.

Artículo 39. Los propietarios de predios privados clasificados como Espacios Verdes o Abiertos, podrán solicitar, la aplicación de la zonificación y Normas de Control de la Edificación y Urbanización colindante a su Predio, determinadas en los Planes de Desarrollo urbano, siempre y cuando se compruebe que dichos espacios abiertos, no sea de utilidad pública y de interés general, ni que representen un activoambiental para el municipio, debiendo sujetarse a las disposiciones que emita

la Dirección de Medio Ambiente. En caso de que existan dos o más zonificaciones colindantes directamente en el Predio, el propietario o poseedor podrá optar por la que más le convenga de las colindantes.

TÍTULO CUARTO

DE LOS CRITERIOS DE REGULACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

De los Criterios Generales de Regulación

Artículo 40. En las áreas clasificadas como urbanizadas dentro del programa y planes de desarrollo urbano, la asignación de usos predominante y la aplicación de las normas de control de la edificación y la urbanización, deberán respetar las siguientes consideraciones.

I. La asignación de los usos predominantes dentro de la zonificación primaria y secundaria será conforme al modelo de ciudad planteado dentro del programamunicipal, siendo las vialidades los principales componentes urbanos para la asignación en la utilización del suelo.

II. Las normas de control de la edificación y la urbanización se establecerán tomando en consideración las características actuales de la morfología urbana, las tendencias de la urbanización y las expectativas de desarrollo urbano previstas en los instrumentos superiores.

III. La superficie mínima de lote será aplicable únicamente para subdivisiones, cuando un predio con una superficie menor a la establecida en las normas de control de la edificación previstas en el presente reglamento, deberá acreditar que dicha configuración del predio es anterior a la publicación del programa y acorde a los instrumentos que facilitó dicha subdivisión.

IV. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca en los planes de desarrollo urbano correspondientes y lo descrito en la norma técnica aplicable.

Artículo 41. En las áreas clasificadas como reserva urbana dentro del programa y planes de desarrollo urbano, la asignación de usos predominante y la aplicación de las normas de control de la edificación y la urbanización, deberán respetar las siguientes consideraciones:

I. Se deberá de respetar la configuración geométrica para los predios descrita en las Normas de Control de la Edificación y urbanización establecidas en reglamento.

II. Cuando no se especifiquen diferencias en el Plan correspondiente, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía públicacomo a lotes con frente a áreas comunes.

III. En las restricciones posteriores, la edificación se sujetará a los lineamientos que se señalen en la norma relativa a la Restricción Posterior señalada en el artículo 60 de este reglamento.

Artículo 42. Los predios ubicados en áreas clasificadas como Áreas de Reserva Urbana, Condicionada y Factible, que pretendan realizar cualquier tipo de acciones urbanísticas, así como la urbanización del suelo, ya que tienen por objeto el aprovechamiento del predio mediante la transformación de suelo rural en urbano, porlo que deberán respetar los siguientes requerimientos:

I. Garantizar la autosuficiencia en los servicios de infraestructura básica o en sucaso realizar las obras de infraestructura que los organismos operadores de las infraestructuras le soliciten para proveer el servicio;

II. Realizar las obras de vialidad necesarias a manera de garantizar el acceso alpredio; y

III. Están sujetos a otorgar áreas de cesión para destinos en los términos especificados en el Código y el presente Reglamento.

Todos los puntos anteriores deberán estar manifestados en el proyecto de urbanización y edificación correspondiente.

Artículo 43. No se permitirá ningún proceso de ocupación del territorio, con obras permanentes, que permitan el asentamiento humano en:

I. Áreas con riesgo a inundación;

II. El interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los caucesde ríos, arroyos y canales. La prohibición incluye el estricto respeto a la franjade protección, determinada por el registro máximo de caudal o de inundaciónen sus superficies o secciones en los últimos 20 años, más una franja de amortiguamiento determinada por la autoridad competente;

III. Terrenos localizados por debajo de la cota de máximo crecimiento hidráulico indicado anteriormente;

IV. Aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, o en terrenos localizados pordebajo del nivel hidráulico máximo señalado en los puntos anteriores y susceptibles a constantes y prolongadas inundaciones;

V. Terrenos sobre depresiones del relieve, altamente inundables por la impermeabilización de suelo durante periodos intensos o constantes de lluvias,o terrenos pantanosos; y

VI. Zonas ubicadas al borde superior o en la parte baja de depresiones, montículos o barrancos con inclinación de paredones en riesgo de aludes.

Artículo 44. No se permitirá el aprovechamiento urbano o construcción de viviendasen terrenos inestables o con problemas geológicos, tales como:

I. Antiguos brazos o lechos secos de ríos, arroyos o lagos;

II. Terrenos sobre hidratados que, al licuar y abatir su nivel freático, pierden su capacidad de carga o terrenos inestables, con serios agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales;

III. Faldas de cerros, en particular las que presentan sus estratos y fracturas orientadas en

la misma dirección de sus pendientes;

IV. En zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, o con problemas de subsidencia, hundimientos o alta comprensibilidad;

V. Áreas al pie de laderas susceptibles a derrumbes o deslizamientos: de tierra;

VI. Al pie de taludes artificiales, en el margen mínimo de seguridad señalado anteriormente;

VII. Aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de rellenoartificial en barrancos, lagos, lagunas y terraplenes en general, no consolidados y sensibles en muchos casos a efecto de resonancia;

VIII. Gravas sobre estratos de arcilla inestable o expansiva y los mantos de ceniza;

IX. Terrenos arenosos o dunas, por sus características de expansión, colapso, granulación suelta, dispersión de material, corrosión o alto contenido orgánico;y

X. En zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 20%, sinrealizar las obras de prevención, conforme al estudio de riesgo correspondiente.

CAPÍTULO II

De las Consideraciones Generales para la Reglamentación de Zonas

Artículo 45. Las áreas urbanizadas constituyen el suelo urbano del municipio, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios, se presentan fuera de aquellas establecidas como no urbanizable;

Artículo 46. Las áreas urbanizables constituyen el suelo urbanizable a las que el Programa Municipal de Desarrollo Urbano clasifique como tales, por contar con las características urbanas y ambientales adecuadas para su urbanización futura, y que están comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa para el suelono urbanizable;

Artículo 47. Las áreas no urbanizables: comprende las áreas y superficies que porsu ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad deben permanecer sin urbanizarse. Por tener un impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento del territorio. Los cuales son, de forma enunciativa mas no limitativa, los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural de acuífero; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio municipal y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamientos de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos.

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

Artículo 48. Las áreas rurales no están destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamientos concordantes con su carácter de medio rural, por tanto, estarán sujetas a las regulaciones establecidas porlas leyes competentes en la materia, además de las establecidas en este reglamento.

Artículo 49. Las áreas rurales podrán ser objeto de aprovechamiento acorde a suscaracterísticas naturales, permitiendo los siguientes usos especiales condicionados, que por ser de utilidad pública e interés social se podrán emplazar.

I. Usos relacionados con actividades extractivas, forestales, agropecuarias, granjas y huertos;

II. Usos de carácter rotacional, de infraestructura y servicios urbanos.

III. Usos de carácter turístico, en razón del atractivo natural se aprovechen, sin deterioro del medio ambiente;

IV. Usos asociados de almacenamiento, tratamiento de desechos e industriales que requieran su emplazamiento en estas áreas;

V. Usos que alberguen giros relacionados a la producción y generación de fuentes de energía renovables, como pudieran ser parque eólicos o fotovoltaicos; y

VI. Aquellos que determine la autoridad de utilidad pública, sin menoscabo, de las características naturales de las zonas rurales.

Artículo 50. Las actividades industriales que, por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento dentro del mismo predio, en la cual nose permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizarse únicamente 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 lossiguientes lineamientos:

I. Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto impacto y riesgo, según se establece en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Jalisco, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la Dirección técnica municipal competente disponga como resultado del análisisde riesgo;

II. Para las actividades industriales de mediano o bajo impacto, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis de Normas Oficiales Mexicanas y normas técnicas ecológicas aplicables, no debiendo ser menor en ningún caso a 35 metros.

CAPÍTULO III

De las Normas de Urbanización

Artículo 51. El diseño y desarrollo de proyectos específicos se sujetará a las siguientes determinaciones en materia de alturas de edificación y restricciones en la edificación:

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

II. Para el caso de techos inclinados o edificaciones a doble nivel, esto se deberáconsiderar un máximo de 3.5 metros por nivel, de acuerdo al resultante de la aplicación de los coeficientes de ocupación y utilización de suelos.

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

IV. Todas las edificaciones de más de 3 niveles, deberán observar una restricciónmínima en la colindancia posterior de 2 metros lineales por nivel. Se exceptúande lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea igual y hasta dos niveles menos.

CAPÍTULO IV

Del Control de Normas de Urbanización y Edificación

Artículo 52. En la Zonificación Secundaria definida en los Planes Desarrollo Urbano, se determinarán las siguientes Normas de Control a la Urbanización y la Edificación con los siguientes elementos:

I. Superficie mínima de Predio;

II. Frente mínimo de Predio;

III. Coeficiente de Ocupación del Suelo, CUS;

IV. Índice de Edificación;

V. Restricción frontal: La superficie que debe dejarse libre de construcción dentrode un Predio, medida desde la línea del límite con la vía pública, hasta su alineamiento por todo el frente del mismo Predio;

VI. Restricción posterior;

VII. Restricción lateral;

VIII. Porcentaje ajardinado dentro de restricciones;

IX. Cajones de estacionamiento y ciclo puertos; y

X. Altura máxima

Artículo 53. Superficie mínima: Es los metros cuadrados mínimos de un lote determinado para cada zona, se podrá aplicar las siguientes excepciones:

I. Aquellas nuevas edificaciones podrán acceder a las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación del uso solicitado, siempre que se acredite a través de documento público, la condición establecida previa actualización delPlan de Desarrollo Urbano.

II. Para autorizar la subdivisión de un Predio con dimensiones menores a lo establecido en las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación, se deberá acreditar la preexistencia de una antigüedad mayor a 5 años o establecida previa actualización del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

III. Las excepciones anteriores no aplican para las Áreas de reserva urbana.

Artículo 54. Frente mínimo: es la distancia frontal en metros lineales que se deberárespetar en un lote, conforme a lo establecido en este capítulo y tendrán las siguientescondiciones:

I. Se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;

II. Aquellas nuevas edificaciones podrán acceder a las Normas de Control a la

Urbanización y la Edificación del uso solicitado, siempre que se acredite a través de documento público, la condición establecida previa actualización delPlan de Desarrollo Urbano. No aplica en las Áreas de reserva urbana.

Artículo 55. Coeficiente de ocupación: máxima superficie edificable de un predio,

I. El área restante de la aplicación del C.O.S., se deberá dejar libre de cualquier construcción y deberá contemplar un 30% como espacios verdes, independientemente si se ubica en la parte frontal, lateral o posterior del predio.

Artículo 56. Coeficiente de utilización: es la máxima superficie construida quepuede tener una edificación, además de lo establecido en las Normas de Control a laUrbanización y la Edificación se podrá presentar las siguientes excepciones:

I. Podrá realizarse una adición en el último nivel para servicios complementarios,que no ocupe una superficie mayor al 40 por ciento del área de azotea o últimonivel;

II. La construcción de sótanos no cuantificara como CUS, siempre que estos se destinen a espacios no habitables o comerciales.

Artículo 57. Índice de edificación: es el factor que determina la cantidad máxima deunidades privativas o de viviendas que pueden ser edificadas en un mismo Predio, enrelación con su superficie

I. En caso de que el número resultante del factor tenga fracción, a partir del 0.5 se cerrará a la unidad superior;

II. En cualquier caso, se deberán cumplir con las dimensiones de la vivienda mínima, que establezcan las leyes y reglamentos en la materia;

Artículo 58. La restricción frontal se refiere a la distancia mínima que debe mediar entre la construcción y el lindero frontal, medida desde la línea del límite con la vía pública hasta el alineamiento de la construcción por todo el frente del mismo lote, a lacual se podrán aplicar las siguientes excepciones:

I. Cuando al aplicar la restricción frontal, la superficie de desplante edificable deun lote resulte menor al cincuenta por ciento (50%), la restricción frontal podráreducirse a la mitad.

II. En caso de colindar con una zona con una restricción distinta, se optará por larestricción señalada en la zona colindante de la misma manzana o vialidad.

Artículo 59. Restricción lateral: la superficie libre de construcción dentro del predio, desde la colindancia lateral hasta el inicio establecido de la edificación, por toda la longitud del predio, tiene las siguientes condicionantes:

I. Podrán contabilizarse como parte del porcentaje ajardinado establecido en lasNormas de Control de a la Urbanización y la Edificación;

Artículo 60. Restricción posterior: la superficie en la cual se restringe la altura y/o ladistancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacía y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;

I. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios verdes y abiertos,quedan exentos de dicha restricción;

II. Podrán contabilizarse como parte del porcentaje ajardinado establecido en lasNormas de Control de a la Urbanización y la Edificación;

Artículo 61. Altura máxima: es la altura máxima permitida para una edificación, resultante de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, tiene las siguientescondicionantes:

I. Se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueta;

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

Artículo 62. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas clasificadas como manufacturas menores, industria ligera, industria mediana y de riesgo medio, industria pesada y de riesgo alto y parque industrial jardín, serán las siguientes.

Artículo 63. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas clasificadas como de comercio y servicios de impacto vecinal, barrial, distrital, central y regional, serán las siguientes:

COMERCIO Y SERVICIOS					
COMERCIO Y SERVICIO	**IAL (CS-V)**	**IAL (CS-B)**	**STRITAL(CS-D)**	**ENTRAL(CS-C)**	**GIONAL(CS-R)**
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	140	180	270	270	1,200
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	.0 metroslineales	0 metroslineales	2 metroslineales	2 metroslineales	0 metroslineales
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DELSUELO (C.O.S)	0.7*	0.7*	0.8*	0.8*	0.8*
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DE SUELO (C.U.S)	1.4	2.1	2.4	3.2	3.2
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Resultante				
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	TÍTULO QUINTO DEL PRESENTE REGLAMENTO				
RESTRICCIÓN FRONTAL	5 metros lineales				
RESTRICCIONES LATERALES					
RESTRICCIÓN POSTERIOR	3	3***	3***	3***	Sin restricciónN
MODO DE EDIFICACIÓN	Variable				

* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá destinar como mínimo el 30% para área verdes, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no impliquen edificación. ** La restricción frontal se aplica a calle de mayor jerarquía, en caso de ubicarse en esquina se aplicará lo previsto en el artícul 58 de este reglamento. *** Únicamente cuando colinden con zonas de uso habitacional. R La resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Artículo 64. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas clasificadas como habitacionales de densidad mínima, serán las siguientes:

HABITACIONAL			
DENSIDAD MÍNIMA (H1)			
HABITACIONAL	**AMILIARH1-U**	**IZONTALH1-H**	**CAL H1-V**
NSIDAD MÁXIMA DI HABITANTES / HA	50	75	100
NSIDAD MÁXIMA DEVIVIENDAS HA	10	15	20
CIE MÍNIMA DELOTE	600 m^2	800 m^2	1,200 m^2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	20 metros lineales	20 metros lineales	40 metros lineales
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	600	400	300
COEFICIENTE DE OCUPACIÓI DEL SUELO(C.O.S)	0.4*	0.4*	0.4*
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓI DEL SUELO(C.U.S)	0.8	0.8	1.2
URA MÁXIMA DEEDIFICACIÓN	e aplicar los coeficientes de ocupación yutilización de suelo.		
CAJONES DI ESTACIONAMIENTO	da y 1 cajón de visitas por cada 4viviendas		
RESTRICCIÓN FRONTAL	5 metros lineales **		
ESTRICCIONESLATERALES	2.5 metros lineales ***		
RESTRICCIÓN POSTERIOR	3 metros lineales		
MODO DE EDIFICACIÓN	Abierto		

* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá d destinarcomo mínimo el 30% para áreas verdes o permeables, y el resto para áreas d estacionamiento uotras que no implique edificación. ** La restricción frontal se aplica a calle de mayor jerarquía, en caso de ubicarse en esquin seaplicará lo previsto en el artículo 58 de este reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

Artículo 65. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para lasZonas clasificadas como habitacionales de densidad baja, serán las siguientes:

HABITACIONAL			
DENSIDAD BAJA (H2)			
HABITACIONAL	**AMILIARH2-U**	**IZONTALH2-H**	**CAL H2-V**
NSIDAD MÁXIMA DI HABITANTES / HA	95	115	140
HABITACIONAL			
DENSIDAD BAJA (H2)			
NSIDAD MÁXIMA DEVIVIENDAS HA	19	23	28
CIE MÍNIMA DELOTE	300 m^2	500 m^2	800 m^2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	10 metros lineales	10 metros lineales	20 metros lineales
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	300	250	200
COEFICIENTE DE OCUPACIÓI DEL SUELO(C.O.S)	0.6*	0.6*	0.6*
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓI DEL SUELO(C.U.S)	1.2	1.2	1.8
TURA MÁXIMA DEEDIFICACIÓN	e aplicar los coeficientes de ocupación yutilización de suelo.		
CAJONES DI ESTACIONAMIENTO	da y 1 cajón de visitas por cada 2viviendas		
RESTRICCIÓN FRONTAL	5 metros lineales**		
ESTRICCIONESLATERALES	***		
RESTRICCIÓN POSTERIOR	3 metros lineales		

MODO DE EDIFICACIÓN	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semicerrado
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá d destinarcomo mínimo el 30% para áreas verdes o permeables, y el resto para áreas d estacionamiento uotras que no implique edificación. **La restricción frontal se aplica a calle de mayor jerarquía, en caso de ubicarse en esquin se aplicará lo previsto en el artículo 58 de este reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.			

Artículo 66. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para lasZonas clasificadas como habitacionales de densidad media, serán las siguientes:

HABITACIONAL			
DENSIDAD MEDIA (H3)			
HABITACIONAL	**AMILIARH3-U**	**IZONTALH3-H**	**AL H3-V**
NSIDAD MÁXIMA DI HABITANTES / HA	195	210	270
ISIDAD MÁXIMA DEVIVIENDA / HA	39	42	54
CIE MÍNIMA DELOTE	140 m^2	260 m^2	480 m^2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	8 metros lineales	8 metros lineales	16 metros lineales
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	140	130	120
COEFICIENTE DE OCUPACIÓI DEL SUELO(C.O.S)	0.7 *	0.7 *	0.7 *
HABITACIONAL			
DENSIDAD MEDIA (H3)			
COEFICIENTE DI UTILIZACIÓN DEL SUELC (C.U.S)	1.4	1.4	2.1
URA MÁXIMA DEEDIFICACIÓI	e aplicar los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.		
CAJONES DI ESTACIONAMIENTO	1 por vivienda y 1 cajón de visitas por cada 4 viviendas		
RESTRICCIÓN FRONTAL	3 metros lineales **		
ESTRICCIONESLATERALES	***		

RESTRICCIÓN POSTERIOR	3 metros lineales
MODO DE EDIFICACIÓN	Abierto
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá d destinarcomo mínimo el 30% para áreas verdes o permeables, y el resto para áreas d estacionamiento uotras que no implique edificación. **La restricción frontal se aplica a calle de mayor jerarquía, en caso de ubicarse en esquin seaplicará lo previsto en el artículo 58 de este reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Artículo 67. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para lasZonas clasificadas como habitacionales de densidad alta, serán las siguientes:

HABITACIONAL			
DENSIDAD ALTA (H4)			
HABITACIONAL	**AMILIARH4-U**	**IZONTALH4-H**	**AL H4-V**
NSIDAD MÁXIMA DI HABITANTES / HA	290	435	520
NSIDAD MÁXIMA DEVIVIENDA / HA	58	87	104
CIE MÍNIMA DELOTE	90 m^2	120 m^2	200 m^2
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	6 metros lineales	8 metros lineales	12 metros lineales
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	90	60	50
COEFICIENTE DE OCUPACIÓI DEL SUELO(C.O.S)	0.8 *	0.8 *	0.8 *
COEFICIENTE DI UTILIZACIÓN DEL SUELC (C.U.S)	1.6	1.6	2.4
URA MÁXIMA DEEDIFICACIÓI	e aplicar los coeficientes de ocupación y utilización de suelo.		
CAJONES DI ESTACIONAMIENTO	1 por vivienda y 1 cajón de visitas por cada 4 viviendas		
RESTRICCIÓN FRONTAL	5 metros lineales **		
ESTRICCIONESLATERALES	***		
RESTRICCIÓN POSTERIOR	3 metros lineales		

HABITACIONAL	
DENSIDAD ALTA (H4)	
MODO DE EDIFICACIÓN	Abierto
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá d destinarcomo mínimo el 30% para áreas verdes o permeables, y el resto para áreas d estacionamiento uotras que no implique edificación. ** La restricción frontal se aplica a calle de mayor jerarquía, en caso de ubicarse en esquin seaplicará lo previsto en el artículo 58 de este reglamento. *** Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.	

Artículo 68. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas mixtas, serán bajo las siguientes generalidades:

I. 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, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Artículo 69. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas de granjas y huertos, serán las siguientes:

GRANJAS Y HUERTOS	
DENSIDAD MÁXIMA DE HABITANTES /HA	20
DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDAS /HA	4
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	2,000
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	40 metros lineales
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	400
OCUPACIÓN DEL SUELO(C.O.S.)	0.2
TILIZACIÓN DEL SUELO(C.U.S)	0.4
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	RESULTANTE
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4 POR VIVIENDA*
RESTRICCIÓN FRONTAL	10 metros lineales
RESTRICCIONES LATERALES	10 metros lineales
RESTRICCIÓN POSTERIOR	10 metros lineales
MODO DE EDIFICACIÓN	Abierto

Cuando se trate de playas de estacionamiento, estas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica estacionamiento para visitantes.

Artículo 70. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para las Zonas turístico ecológico y turístico campestre, serán las siguientes:

TURÍSTICO		
TURÍSTICO	**ECOLÓGICO (TE)**	**CAMPESTRE (TC)**
A DE HABITANTES /HA	20	20
MA DE VIVIENDAS /HA	4	4
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	1,600 m²	1,600 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	40 metros lineales	40 metros lineales
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN	1,600 m²	1,600 m²
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DELSUELO (C.O.S)	0.25 *	0.25 *
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DELSUELO (C.U.S)	0.5	0.5
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	Un cajón por cada 50 m²	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	4	4
RESTRICCIÓN FRONTAL	10 metros lineales	10 metros lineales
RESTRICCIONES LATERALES	10 metros lineales	10 metros lineales
RESTRICCIÓN POSTERIOR	5 metros lineales	5 metros lineales
MODO DE EDIFICACIÓN	ABIERTO	ABIERTO
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá de destinar como mínimo e 30% para áreas verdes o permeables, y el resto para áreas de estacionamiento u otras que no implique edificación		

Artículo 71. Las Normas de Control a la Urbanización y la Edificación para lasZonas turístico hotelero campestre, serán las siguientes:

TURÍSTICO HOTELERO

DENSIDAD MÁXIMA	60 Cuartos por hectárea
SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE	5,000 m²
FRENTE MÍNIMO DE LOTE	40 metros lineales
OCUPACIÓN DEL SUELO(C.O.S)	0.25*
TILIZACIÓN DEL SUELO(C.U.S)	1.0
ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	a resultante de aplicar los coeficiente de ocupación y utilización del suelo.
TURÍSTICO HOTELERO	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	Un cajón por cada 50 m²
RESTRICCIÓN FRONTAL	10 metros lineales
RESTRICCIONES LATERALES	10 metros lineales
RESTRICCIÓN POSTERIOR	5 metros lineales
MODO DE EDIFICACIÓN	Abierto
* Al aplicar el C.O.S, la superficie libre restante de lote o unidad privativa se deberá d destinarcomo mínimo el 30% para áreas verdes o permeables, y el resto para áreas d estacionamiento uotras que no implique edificación.	

CAPÍTULO V

De la Utilización del Suelo

Artículo 72. Para lograr los objetivos y propósitos de este Reglamento, los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, se clasifican yagrupan, de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactosque generan sobre el medio ambiente.

Artículo 73. Para el funcionamiento de cualquier giro comercial, industrial o de prestación de servicios, se requiere de licencia o permiso que otorgará la autoridad municipal competente, cubriendo los derechos previstos en la Ley de Ingresos Municipal del Ejercicio Fiscal correspondiente.

Artículo 74. En caso de presentarse la solicitud de un giro no previsto en el presentecapítulo, será la Dirección técnica quien determine el impacto del giro solicitado y la permisibilidad de su emplazamiento, tomando de referencia el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte y lo previsto en el capítulo V del título primero del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 75. 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 tablasde usos genéricos de este capítulo:

CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES O GIROS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
RECURSOS NATURALES.	**Piscícola.**	Acuicultura - Cultivo y comercialización de peces.
	Actividades silvestres	Actividades naturales en selva y campo.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES O GIROS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
	Forestal.	Aserraderos. Cultivo y repoblación de bosques. Silvicultura. Viveros forestales.
	Actividades extractivas.	*Banco y trituración de piedra. *Bancos de arena (jal, barro, balastro, caolín, y otros) * Bancos de cantera. *Minas para la extracción de azufre, ámbar, carbón mineral, ópalo similares. *Minas para la extracción y beneficio de materiales metálicos (oro hierro, níquel, platino, silicio, cobre, mercurio, bronce y otros)
	Agropecuario	*Establos y zahurdas (ganado porcino, bovino, caprino, equino ovino)Todo tipo de cultivos (agostaderos, pastizales) Vivienda aislada.
	Granjas yHuertos.	Granjas (avícolas, apiarios, apícolas) con casa habitación. Huerto (frutales, flores, hortalizas) con casa habitación.

* Estos giros deberán contar con las autorizaciones correspondientes, municipales, estatales y/o federales; as como el proyecto aprobado de abandono y restauración del predio, los cuales serán valoradas por el comité d ordenamiento ecológico del Municipio de El Salto; observando tenga congruencia con la agenda medio ambienta del municipio y esténseñaladas en el POEL así como en los instrumentos de desarrollo urbano municipales.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES O GIROS

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
ALOJAMIENTO TEMPORAL.	**Turístico ecológico.**	*Albergues y posadas *Cabañas. *Campamentos *Casas de campo. *Villas hoteleras.
	Turístico campestre	*Cabañas. *Casas de campo.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES O GIROS

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
	Turístico hotelero densidad mínima.	Albergues o posadas. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.
	Turístico hoteler densidad baja.	Albergues o posadas. Casas de huéspedes. Condohoteles. Hoteles con todos los servicios. Motel de paso y similares. Trailer park. Villas hoteleras.

	Turístico hotelero densidad media.	Albergues o posadas. Casas de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones. Motel de paso y similares. Mutualidades y fraternidades.
	Turístico hoteler densidad alta	Albergues o posadas. Casas de asistencia. Casas de huéspedes. Hoteles con todos los servicios. Mesones

* Deberá presentar los estudios medio ambientales y proyecto específico del desarrollo al comité de ordenamient ecológico ambiental del Municipio de El Salto, para su valoración observando tenga congruenciacon la agend medio ambiental del municipio y estén señaladas en el POEL así como en los instrumentos de desarrollo urban municipales.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES O GIROS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
HABITACIONAL.	**Habitacional jardín.**	*Habitación.
	Habitacional unifamilia densidad mínima.	*Habitación.
	Habitacional plurifamilia horizontal densida mínima.	*Habitación.
	Habitacional plurifamilia vertical densidad mínima.	Habitación.
	Habitacional unifamilia densidad baja.	*Habitación.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES O GIROS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
	Habitacional plurifamilia horizontal densidad baja.	*Habitación
	Habitacional plurifamilia vertical densidad baja.	Habitación
	Habitacional unifamilia	*Habitación.

	densidad media.	
	Habitacional plurifamilia horizontal densidad media.	*Habitación.
	Habitacional plurifamilia vertical densidad media.	Habitación.
	Habitacional unifamilia densidad alta.	**Habitación.
	Habitacional plurifamilia horizontal densidad alta.	Habitación.
	Habitacional plurifamilia vertical densidad alta.	Habitación.

Se permitirá comercios de nivel vecinal con un local máximo de 50 M2, en caso de ser régimen en condomini deberáapegarse al reglamento condominal.

** Se permitirá comercios de nivel vecinal y barrial con un local máximo de 70 M2, en caso de ser régimen e condominiodeberá apegarse al reglamento condominal.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS

GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
COMERCIO Y SERVICIOS	**Comercio y servicios vecinales.**	Abarrotes, misceláneas y similares. Cenaduría y/o menudería. Cocina económica. Cremerias. Expendios de libros y revistas. Farmacias. Fruterías. Legumbres. Taquería. Tortillería. Paletería y aguas frescas. Carnicería.

		Artículos de limpieza (venta). Jugos naturales y licuados. Lonchería. Mercería. Centro de copiado, ciber café. Dulcería. Botanas y frituras. Bonetería. Panadería (venta) Bordados y costuras. Asociaciones vecinales. Bolerías y lustre de calzado. Conservas Cerrajería. Oficinas de profesionales. Lavandería. Piñatas. Peluquerías y estéticas. Pedicuristas. Baños y sanitarios públicos. Sastres y costureras. Tintorerías, lavanderías. Salón de fiestas infantiles, horario restringido. Llenado de garrafones de agua potable. Estética Veterinaria Jardín de niños privados. (máximo 50m² por local)
CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		

GENÉRICOS	USOS	ACTIVIDADES O GIROS
	Comercio y servicio barriales.	**<u>Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes:</u>** Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio y/o tienda de conveniencia. Bazares antigüedades. Bicicletas (venta) Blancos. Calzado. 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. Juguetería. Lencería. Licorería (venta en botella cerrada) Línea blanca y aparatos eléctricos. Marcos. Mariscos. Máscaras. Mueblería. Óticas. Papelería, librería y artículos escolares Perfumería. Pescadería. Pinturas. Pollería. Productos de plástico desechables. Productos naturistas. Recaudaría.

		Refacciones y accesorios para autos.Regalos. Renta de videojuegos y videos.Ropa. Rosticería. Semillas y cereales.Tiendas de ropa. Vidrios y espejos.Viveros. Videojuegos.

Comercio y serviciosdistritales.	**Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más lo siguientes:** Adiestramiento de mascotas.Agencia de autos con taller. Agencias de autotransporte, viajes, publicidad. Almacenes bodegas. Alquiler de lonas, toldos, cubiertas, sillas, mesas, y similares Armado y pegado de cajas de cartón. Aseguradoras. Autobaños y similares. Oficinas de Bienes raíces.Billares. Bodega de productos no comestibles.Boliches.Bolsa de trabajo Casas de bolsa, cambio, decoración. Clínica y farmaci veterinaria. Constructoras sin almacén.Contadores. Contratistas. Despacho de oficinas privadas. Oficinas de Diseño de anuncios a mano y por computadora Elaboración de anuncios espectaculares. Elaboración de marcos. Estacionamientos públicos. Estaciones de servicio de combustible, incluye gas natural o LP Finanzas y administración. Fumigaciones. Funeraria. Grabaciones de audio y video. Investigaciones privadas jarcería.Laboratorios de análisis clínicos. Laminado vehicular. Detallado Automotriz Limpieza de alfombras, muebles y cortinas. Mensajería paquetería. Moldes para inyección de plástico.Mudanzas. Notaría. Obradores. Oficinas corporativas privadas.Peletería. Pista de patinaje. Protección y seguridad policíaca, personal y negocios.Renta d maquinaria y equipo para la construcción.

		Renta de vehículos. Reparación de aparatos frigoríficos, equipo médico, air acondicionado, Relevadores automotrices, equipo de sonido muebles de oficin eindustriales. Salas de baile y similares. Salón de eventos adultos (horario extendido). Servicio de grúas Talabartería. Taller de herrería y/o elaboración de herrajes. Taller de trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos similares. Talleres de impresión.

		Taller de reparación y mantenimiento mecánico de vehículos Escuelas de natación, danza, pintura, idiomas, etc. (privadas Institutos o escuelas privadas (primaria, secundaria). Servicios de verificación vehicular (camiones y camionetas) Centros de acopio alimenticio. **Venta de:** Accesorios de seguridad Industrial y doméstica. Acuarios. Agencia de autos. Alfombras. Antigüedades. Artesanías. Artículos de dibujo. Artículos de plástico y/o madera. Artículos para decoración. Artículos para manualidades. Azulejos y accesorios. Básculas. Boutique. Cafetería. Cajas de cartón, materiales de empaque. Centro comercial. Cantinas y bares. Compra venta de aparatos para sordera. Compraventa de colorantes para curtiduría. Cristalería. Disqueras. Droguería, hierbería y homeopática. Equipos hidráulicos. Equipos y accesorios de computación. Ferretería de artículos especializados. Herrajes en general. Joyería y bisutería. Librería. Materiales para la construcción en local cerrado. Mesas de billar, futbolitos y videojuegos (compraventa Motocicletas. Muebles. Pisos y cortinas. Productos para repostería. Relojería. Supermercados. Tabaquería.

		Telefonía e implementos celulares. Tianguis. Tiendas departamentales. Tinas de jacuzzi. Trofeos y reconocimientos de cristal, metálicos y similares Instrumentos médicos, ortopédicos, quirúrgicos y mobiliari hospitalario.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
	Comercio y servicio centrales.	**Se excluyen los giros de comercio y servicios vecinal y se incluyen los giros del comercio barrial y distrital más los siguientes:** Estudios de televisoras y/o radiodifusión. 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) Centros financieros/bursátiles. Centros nocturnos/espectáculos. Acuarios privados. Foros de arte/teatros/galerías privadas. Cines. Circos. Espectáculos para adultos. Talleres de tractocamiones y equipos pesados. **Venta de:** Accesorios, refacciones y equipos neumáticos e hidroneumático. Equipos de sonido y video. Galería de arte. Refaccionaria. Rocolas. Tienda de artículos especializados. Equipos Agrícolas (tractores, etc.)

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
	Comercio y servicio regionales.	**Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes:** Almacenamiento de productos químicos, sulfatantes, resinas y solventes. Almacenamiento y distribución de gas L.P o Gas Natural. Almacenamiento y envasado de lubricantes y combustibles. Centrales de autobuses foráneos. Centros de acopio no alimenticios. Depósito de chatarra. Depósito de vehículos. Patios de almacenamiento. Pulido de metales en seco. Rastros y frigoríficos. Reparación de autobuses, tráiler y similares. Reparación de maquinaria pesada. Reparación y distribución de maquinaria para construcción. Patio de resguardo de autobuses de transporte urbano. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales. Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo. Almacenes de madera. Bodega de granos y silos. Distribuidor de insumos agropecuarios. Almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos y vegetales. Almacenamiento y distribución de combustibles derivados del petróleo. Almacenes de madera. Bodega de granos y silos. Distribuidor de insumos agropecuarios. **Venta de:** Agencia de autocamiones. Artículos pirotécnicos. Hueserío. Maquinaria pesada. Almacenamiento y venta de forraje.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
INDUSTRIAL.	**Manufacturas domiciliarias.**	Elaboración casera de: Bordados y costuras. Taller de Calzado y artículos de piel, excepto tenerías ebanistería y orfebrerías o similares.Taller de Cerámica. Taller de Piñatas. Costura y Sastrería. Elaboración de Yogurt sin maquinaria (casero). Elaboración de dulces sin maquinaria.
CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
	Manufacturas menores.	Elaboración artesanal de: Artesanías. Bases de madera para regalo. Elaboración de Botanas y frituras Serigrafía y Calcomanías. Taller de Calzado y artículos de piel.Cerámica. Conservas (mermeladas, embutidos, encurtidos y similares Dulces, caramelos y similares. Taller de Encuadernación de libros. Escudos y distintivos d metal y similares. Molduras de madera para marcos de cuadro Paletas, helados, aguas frescas. Pasteles y similares.Piñatas. Procesamiento de alimentos. Productos tejidos, medias, calcetines, ropa, manteles y similares Costura o etiquetado de Sabanas, colchas, colchonetas edredones,fundas y similares. Salsas. Taller de joyería, orfebrería y similares (con equip especializado)Tapicería. Torno para madera, ebanistería y acabados en laca.Yogurt.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
		Adhesivos (excepto la manufactura u obtención de lo componentesbásicos) Aislantes y empaques de poliestireno.Alfombras y tapetes. Almohadas, colchones, colchas, edredones.Aparatos eléctricos Armado de lámparas y ventiladores, persianas, toldos, juguetes circuitos eléctricos, paraguas, motocicletas, refrigeradores lavadoras, secadoras. Artículos deportivos. Artículos moldeados de poliuretano. Bicicletas, carriolas similares Bolsa y envase de plástico extruido.Calcetería y rop interior. Cintas para calzado y similares. Concentrados de sabores (excepto la manufactura de lo componentes básicos) Corcho. Cosméticos. Costales de plástico Fábrica de Dulces y chocolates.Elaboración de suajes. Empacadoras de carnes frías, jabón y detergente.Ensamblaje d productos de acero. Esencias aromatizantes (excepto la manufactura de lo componentesbásicos. Escobas, cepillos y trapeadores.Estopa. Guantes, látex, globos, pelotas y suelas. Herramientas accesorios. Herrería para ventanas y similares. Hielo seco (Dióxido d carbono) Hielo. Hule (inyección de plástico)Industrialización de ropa. Industrialización de sabanas, colchonetas, edredones similares.Instrumental óptico. Instrumentos de precisión y relojes.Instrumentos musicales. Laboratorios experimentales y de prueba.Maletas y equipos par viaje. Máquinas de escribir y calculadoras. Muebles y puertas d madera. Panificadoras.

	Industria ligera y de riesg bajo, y/o parque industria jardín.	Perfiles de plástico extruido. Perfumes. Periódicos y revistas (rotativas) Persianas y toldos (fabricación) Pintura de pieles y acabados con pistola de aire. Pintura vinílica y esmaltes (excepto la manufactura de lo componentes básicos) Pisos de mosaico, granito, terrazo, sin utilizar equip especializado. Plástico, molienda de. Productos alimenticios.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
		Productos de cartón y papel (hojas, bolsas, cajas y similares Productos de cera y parafina. Productos de madera. Productos de nylon y licra. Productos de plástico, vajillas, botones, discos (dependiendo d lacantidad de sustancias) Productos farmacéuticos, alópatas y homeópatas. Producto farmacéuticos, alópatas y homeópatas. Purificadoras. Sillas, escritorios, estantería, archiveros y similares. Telas productos textiles. Vidrio soplado artesanal. Yute, zizal, y cáñamo (únicamente productos) Zapatos.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
	Industria mediana y d riesgo medio y/o parqu industrial jardín.	Cantera, labrado artesanal. Elaboración de producto artesanales. Elaboración de aceites Vegetales Estudio cinematográficos. Fabricación de muebles y artículos de hierro forjado. Molinos d trigo, harina y similares. Pasteurizadora de productos lácteos. Talleres de serigrafía, torno, tenería, ebanistería, orfebrería similares, Vidrio soplado, alta producción artesanal. Generación de nuevas energías, (parques solares, eólicos, etc.)

	***Industria pesada y d riesgo alto.**	Acabados Metálicos. Acumuladores y pilas eléctricas. Armador de vehículos. Asfalto y derivados. Calera. Cantera, Industrialización de. Carbón. Cemento. Cemento hidráulico. Cerámica (vajilla, losetas y recubrimientos) Cerillos. Circuitos electrónicos, resistencias y similares. Colchones. Corte de cantera. Doblado, rolado y troquelado de metales (clavos, navajas utensilios de Cocina, y similares) Embotelladoras de bebidas alcohólicas y no alcohólicas. Equipo de aire acondicionado. Fabricación, reparación y ensamble de automóviles y camiones embarcaciones, equipo ferroviario, motocicletas, bicicletas similares, tractores y maquinaria agrícola. Fertilizantes. Fibra de vidrio y derivados. Fundición, aleación o reducción de metales. Fundición de acero Gelatinas, apresto y cola. Grafito y derivados. Hierro forjado. Hule natural. Hule sintético o neopreno. Implementos eléctricos. Industria química, fábrica de: anilina, acetileno, amoniaco carburos, sosa cáustica, creosola, cloro, agente exterminadores, hidrogeno, oxigeno, alcohol industrial, resina sintéticas, ácido clorhídrico, ácido pírico, ácido sulfúrico derivados, espumas uretánicas, coque. Insecticidas, fungicidas desinfectantes y similares. Jabones y detergentes. Linóleums. Lubricantes. Llantas y cámaras. Maquinaria pesada y no pesada. Molinos y procesamiento d granos. Papel en general. Pintura y aerosoles.

CLASIFICACIÓN DE USOS Y DESTINOS		
GENÉRICOS	**USOS**	**ACTIVIDADES O GIROS**
		Plástico reciclado. Procesamiento para maderas y derivados. Productos de acer laminado. Productos de asbesto cemento. Productos de resina y similares Productos estructurales de acero. Refinado de azúcar. Refinado de petróleo y derivados. Sandblasteado de conductore y aparatos. Tabiques, bloques y similares. Termoeléctricas. Tintas. Tubos y postes de acero. Vidriera. Yesera.
* Las industrias que por sus actividades o procesos sean consideradas de riesgo alto, deberán ser sometidas valoración delcomité de ordenamiento ecológico ambiental del Municipio de El Salto, Jalisco; el cual determinar si se encuentra en congruencia con los fines y objetivos de la agenda ambiental municipal.		

TÍTULO QUINTO DE LA MOVILIDAD

CAPÍTULO I

De las Generalidades en la Movilidad

Artículo 76. Las políticas públicas para la movilidad urbana sustentable deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

I. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de movilidad;

II. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;

III. Promover el aumento del número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de laoperación del transporte público;

IV. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico oestupefaciente; y

V. Promover políticas que integren al transporte de carga y fomenten la movilidad institucional, entendida esta última, como aquella realizada por el sector público y privado o instituciones académicas orientadas a racionalizar el uso del automóvil entre quienes acuden a sus instalaciones, incluyendo sistemas de auto compartido, transporte público privado, fomento al uso de la bicicleta,redistribución de acuerdo a su residencia y todo tipo de innovación en el sectorprivado encaminada a dichos fines.

CAPÍTULO II

De la Jerarquía en la Movilidad

Artículo 77. El sistema de vialidad que integra la estructura vial del municipio se encuentra vinculado al sistema vial del Área Metropolitana de Guadalajara y se clasifica en:

I. Sistema vial interurbano; y

II. Sistema vial intraurbano.

Artículo 78. El sistema vial interurbano permite la comunicación para el intercambiode bienes y servicios, así como la movilidad de personas en los centros de poblaciónpermitiendo el desarrollo regional en función de sus recursos naturales, actividades productivas y del equilibrio de sus asentamientos.

De acuerdo a sus alcances en cada una de las vialidades, así como al nivel de gobierno que las administra se clasifican en:

I. Carreteras federales;

II. Carreteras estatales; y

III. Carreteras regionales.

Artículo 79. El sistema intraurbano son las vialidades contenidas dentro de los límites del centro de población y que lo estructuran enlazando sus diferentes unidadesurbanas. 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 losusos 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 primersistema vial con todos los predios del centro de población. Se divide en los siguientes tipos:

   a) Vialidades colectoras (VC);
   b) Vialidades colectoras menores (VCm);

c) Vialidades subcolectoras (VS); y
d) Vialidades locales (VL);

Artículo 80. La descripción de los tipos de vialidades del sistema intraurbano se describe en el Título Quinto, capítulo I, artículo 299 del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 81. Las acciones urbanísticas para dar continuidad de las vialidades existentes, según lo establecido en los planes de desarrollo urbano, deberán presentar una continuidad igual y las características geométricas de las vialidades.

Artículo 82. En ningún caso se permitirá que la continuidad de una vialidad se dé con una sección más reducida.

Artículo 83. Para la continuidad de todos los tipos de vialidades a desarrollar, se deberán de seguir los lineamientos de diseño, características geométricas y operacionales establecidas en el Título Quinto, capítulo II del Reglamento Estatal de Zonificación.

Artículo 84. Para el diseño de las inserciones deberá de observarse lo dispuesto enel Título Quinto, capítulo III del Reglamento Estatal de Zonificación.

CAPÍTULO III

Impacto en el Tránsito

Artículo 85. Se requerirá de estudios de impacto en el tránsito en aquellas accionesurbanísticas y de edificación que, por su naturaleza o la magnitud de sus efectos en el contexto urbano, se prevea que presenten impactos significativos tales como o similares:

I. Centros comerciales;

II. Centros de espectáculos

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 corredores comerciales;

VIII. Conjuntos habitacionales de alta densidad; y

IX. Complejos Industriales.

Artículo 86. Los estudios de impacto al tránsito deberán presentar las afectacionesal sistema vial y de transporte en donde se encuentre la acción urbanística o de edificación, los requerimientos para mantener o mejorar el nivel de servicio de estos sistemas y garantizar la seguridad vial, así como la compatibilidad en materia de acciones de vialidad y transporte que marque el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

Artículo 87. El contenido de los estudios de impacto en el tránsito deberá de cumplir con lo estipulado en el Título Quinto, Capítulo IV, articulo 339 del Reglamento Estatalde Zonificación.

CAPÍTULO IV

Del Requerimiento de Estacionamientos

Artículo 88. Toda utilización del suelo deberá satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 89. Para la cuantificación del requerimiento de cajones de estacionamiento en usos habitacionales se deberá respetar lo descrito en las normas de control de la urbanización y edificación descritas en el Título Cuarto, capítulo IV del presente reglamento.

Artículo 90. Para la cuantificación del requerimiento de cajones de estacionamiento en usos industriales y comerciales y servicios, se deberán respetar los siguientes lineamientos.

Los cajones de estacionamiento se estiman a razón de la superficie de operación delgiro, expresada en metros cuadrados, a menos que se especifique una unidad de medida diferente. Cuando el cálculo de cajones de estacionamiento resulte en una fracción de 0.5 o mayor, se considerará como unidad completa al siguiente entero mayor.

Para los casos no cubiertos por el presente artículo, la Dirección de Movilidad determinará la cantidad de cajones de estacionamiento, atendiendo las particularidades del giro o actividad y procurando sea acorde a la clasificación de impacto de la zona.

La cantidad general de cajones de estacionamiento se establece en función del usodónde se clasifica el giro.

I. Para uso de comercio y servicios vecinal:

   a. Un cajón de estacionamiento por cada 40 metros cuadrados deoperación del giro.

II. Para uso de comercio y servicios barrial:

   a. Un cajón de estacionamiento por cada 50 metros cuadrados deoperación del giro.

III. Para uso de comercio y servicios distrital:

   a. Dos cajones de estacionamiento por cada 50 metros cuadrados deoperación del giro.

IV. Para uso de comercio y servicios central:

   a. Tres cajones de estacionamiento por cada 75 metros cuadrados deoperación del giro.

V. Para uso de comercio y servicios regional:

   a. Cuatro cajones de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados deoperación del giro.

Artículo 91. Cuando se trate de estacionamiento asociado al uso, además de loslineamientos del presente capítulo, se deberá cumplir con lo siguiente:

I. El estacionamiento asociado al uso deberá estar en el mismo Predio, o en casos excepcionales en que ello no sea posible, en edificios o terrenosedificables situados a una distancia máxima al acceso de 300 metros lineales,con un mínimo de 20 metros cuadrados por cajón, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y banquetas, y un máximo de 30 metros cuadrados;y

II. No se permitirá la utilización de la restricción frontal de la edificación como parte parcial o total de los cajones de estacionamiento.

Artículo 92. Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de cajones en lossiguientes supuestos:

I. Las edificaciones actuales que al obtener un cambio de giro y por condicionesde la edificación se imposibilite la generación de cajones de estacionamiento

II. Las que se construyan sobre un Predio de superficie inferior a 90 metroscuadrados;

III. Las que den frente a vialidad peatonal, o tengan una anchura entrealineaciones de calzada inferior a 6.5 metros; y

IV. Las que tengan su frente de fachada inferior a 6.50 metros;

V. En los inmuebles del catálogo de fincas patrimoniales ubicados en lospolígonos de protección patrimonial;

Artículo 93. La ubicación de estacionamiento en la vía pública, así como losestacionamientos de uso público o privado se regirán conforme a los lineamientos establecidos Título Quinto, Capítulo V del Reglamento Estatal de Zonificación.

TÍTULO SEXTO

DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS

CAPÍTULO I

De la Vía Pública.

Artículo 94. La vía pública estará limitada por los planos verticales que siguen el alineamiento oficial o el lindero de la misma.

Artículo 95. La determinación oficial de la vía pública, alineamientos a la misma, derechos de vía, afectaciones y destinos para proyectos futuros de infraestructura o servicios y restricciones de construcción, formarán parte del programa municipal de desarrollo urbano y de los planes que del mismo se desprendan.

Artículo 96. Quienes soliciten la inscripción de vialidades públicas o la determinación de derechos de vía, tendrán la obligación cuando se considere procedente la solicitud, de donar las superficies de terreno, ejecutar las obras y/o aportar los recursos que determine la Dirección técnica necesarias para la ejecución de dichas obras.

Artículo 97. Las normas básicas para las vías públicas:

I. Serán definidas en el programa y planes de desarrollo urbano, así como sus correspondientes derechos de vía y restricciones;

II. Se deberán respetar las especificaciones y características de las vías en toda su longitud;

III. Las vías deberán garantizar su interconexión con la red vial existente;

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

V. Los derechos de vía deberán prevalecer libres de invasiones y conexiones noprevistas.

CAPÍTULO II

Del Espacio Público.

Artículo 98. El Espacio público se destinará a satisfacer las necesidades culturales,de movilidad, de acceso a un medio ambiente adecuado, de integración social y de recreación de la comunidad, pudiendo ser calles, plazas, parques entre otros.

Artículo 99. Se permitirá la utilización de estos espacios en actividades ajenas a lasintrínsecas de sus funcionamientos, debiendo ser de carácter cultural, artístico y deportivo, o las que determine el Municipio.

Artículo 100. Cuando se pretendan actividades rotacionales dentro de los espacios públicos municipales y especialmente en las zonas y andadores peatonales se deberá asegurar el libre tránsito, evitando todo tipo de elementos físicos que obstruyan, reduzcan o demeriten la movilidad en estos espacios, quedando prohibido el acceso,tránsito y estacionamiento de cualquier tipo de vehículos. Exceptuando los de servicios de emergencia: bomberos, ambulancias y policía cuando así se requieran, quedando responsabilidad de la autoridad municipal la reglamentación de horarios nocturnos que permitan el ingreso a vehículos de aprovisionamiento y servicios municipales.

Artículo 101. La Dirección técnica, al autorizar cualquier acción urbanística, deberá asegurarse que los particulares efectúen las cesiones correspondientes a las vías locales, equipamiento y el espacio público requerido por concepto de cesión a favor del Municipio. En los permisos y autorizaciones correspondientes deberán expresar las normas para el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público, así como lassanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Código y en este Reglamento.

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

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

el uso, aprovechamiento y custodia de dichos espacios y bienes públicos.

Artículo 102. Las dependencias de la Administración Pública Municipal vigilarán que el uso, aprovechamiento y custodia del espacio público se sujete a los siguientes lineamientos:

I. Prevalecerá el interés general sobre el particular, debiéndose promover la equidad en su uso y disfrute;

II. Asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas;

III. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso; y

IV. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del espacio público sóloconferirán a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el usodefinido;

TÍTULO SÉPTIMO

DE LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y URBANO

CAPÍTULO I

Del Fomento y Control

Artículo 103. Es materia del presente capítulo, el establecimiento de las normas parala regulación de las acciones de conservación, protección y preservación del patrimonio cultural urbano del Municipio; así como la regulación de las acciones de fomento, para lograr la utilización y el desarrollo ordenado y respetuoso, de aquellas fincas afectas al patrimonio cultural urbano;

Artículo 104. La gestión y administración del desarrollo urbano atenderá en forma prioritaria la conservación y acrecentamiento de dicho patrimonio.

En la emisión de los dictámenes a que se refiere el artículo 284 del Código, la Dirección técnica con competencia deberá revisar los Inventarios, Catálogos Nacionales de Monumentos Históricos de Inmuebles y las Declaratorias de la autoridad federal, así como los Listados de Bienes y Zonas Inscritos en el Inventario Estatal del Patrimonio Cultural y el Inventario y Catálogo Municipal de Inmuebles de Valor Patrimonial y si el inmueble se encuentra en alguno de dichos registros, en el dictamen deberá establecerse tal situación y señalarse el nivel máximo de intervención, así como los correspondientes requerimientos técnicos para cumplir coneste grado de intervención.

Artículo 105. Los planes de desarrollo urbano, identificarán los inmuebles y zonas urbanas con valores patrimoniales del Municipio, así como las acciones y medidas tendientes a su conservación y acrecentamiento, así como aquellas dirigidas a evitarsu destrucción, deterioro o degradación.

Artículo 106. Aquellos inmuebles que el Municipio considere de valor patrimonial enel ámbito municipal, la Dirección competente deberá generar un registro municipal y remitir al Ayuntamiento la propuesta de inventario para su aprobación y publicación en la Gaceta Municipal de El Salto.

Artículo 107. Según sus características y valor arquitectónico, las construcciones seclasifican en las siguientes categorías:

I. **Monumento Histórico por Determinación de Ley**: Son los que establece laLegislación Federal y que se refieren a edificaciones realizadas entre los siglosXVI y XIX, destinados al uso público;

II. **Monumento Histórico Civil Relevante**: Son los que establece la LegislaciónFederal, y que se refiere a los inmuebles considerados arquitectura civil relevante, realizados entre los siglos XVI y XIX;

III. **Monumento Artístico:** Son las que establece la Legislación Federal, que deben contar con la declaratoria correspondiente, y se refieren a edificaciones de valor estético relevante;

IV. **Inmueble de Valor Artístico Relevante**: Se refiere a la edificación posterior al año 1900, que, aunque no posea declaratoria en los términos de la Legislación Federal, presenta un valor arquitectónico o estético relevante, ya sea en su forma aislada o como parte de un conjunto urbano patrimonial;

V. **Inmueble de Valor Histórico Ambiental:** Corresponden a esta categoría losinmuebles de uso particular construidos entre siglo XVI y XIX. Su construcciónno está vinculada con hechos históricos relevantes para la nación. Pueden serde dimensiones menores o de austera ejecución, pero representan un valor documental, definen la imagen urbana y el carácter de una población o zona patrimonial distinguiéndose de otras. Este tipo de edificaciones, conforman el marco urbano de monumentos e inmuebles artísticos relevantes. La suma de ellos constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácterdefinido;

VI. **Inmueble de Valor Artístico Ambiental**: Inmuebles construidos después de 1900, que aun cuando no poseen un alto valor patrimonial, sus característicasrepresentan un valor documental, definen la imagen urbana y el carácter de una población o zona patrimonial distinguiéndose de otras. Este tipo deedificaciones, conforman el marco urbano de monumentos e inmuebles artísticos relevantes. La suma de ellos constituye un conjunto o zona urbana armónica o con un carácter definido;

VII. **Edificación Armónica**: Son aquellas edificaciones que, aunque no están consideradas de valor patrimonial, no son factor de deterioro a la imagen urbana;

VIII. **Edificación No Armónica**: Se ubican en este rubro los inmuebles que no son considerados de valor patrimonial y que son factor de deterioro a la imagen urbana; y

IX. **Baldío o Predio sin Edificación:** Aquellos predios no construidos o que no cuentan con superficie edificada, o que se encuentran en zona con valor patrimonial, o colindando con inmuebles de valor patrimonial. Se deberán identificar a efecto de considerar en ellos la inserción de arquitectura contemporánea integrada al contexto histórico o artístico, con base en loscriterios de integración a la imagen urbana.

CAPÍTULO II

De las Acciones y Niveles de Intervención.

Artículo 108. De acuerdo a la clasificación de los inmuebles, se establecerán los niveles máximos de intervención, considerando que, para los monumentos federales,se sujetará a lo que establezcan

las autoridades competentes, de conformidad con lasdisposiciones aplicables:

I. Monumento Histórico por determinación de Ley: Conservación y Restauración especializada;

II. Monumento Histórico Civil Relevante: Conservación, Restauración especializada y adaptación controlada;

III. Monumento Artístico: Conservación, Restauración especializada y adaptación controlada

IV. Inmueble de Valor Artístico Relevante: Conservación, Restauración especializada, Adaptación controlada y Adecuación a la imagen urbana;

V. Inmueble de Valor Histórico Ambiental: Conservación, Restauración especializada, Adaptación controlada y Adecuación a la imagen urbana;

VI. Inmueble de Valor Artístico Ambiental: Conservación, Restauración especializada, Adaptación controlada y Adecuación a la imagen urbana;

VII. Edificación Armónica: Adaptación controlada, Adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada;

VIII. Edificación No Armónica: Adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada; y

IX. Baldío: Adecuación a la imagen urbana.

Artículo 109. En inmuebles que se identifiquen dentro de las fracciones I a la V del artículo que antecede, que hayan sido demolidos sin las autorizaciones correspondientes, serán sancionados con la suspensión total de cualquier tipo de licencia, ya sea para construcción o funcionamiento, proyecto u obra de intervención en un periodo de 5 años, así como las multas establecidas en la Ley de Ingresos municipal y la normativa sectorial aplicable.

Artículo 110. Cuando por las características de las solicitudes de intervenciones en el Patrimonio Cultural Urbano del Municipio, sea necesario realizar inspecciones físicas, a su entorno, podrán acordarse por la Dirección, y la decisión será informadaal particular por cualquier medio que asegure la comunicación y posibilite la inspección, con señalamiento de día y hora para su desahogo.

Artículo 111. Cualquier obra, modificación, reconstrucción o demolición en los bienes inmuebles del patrimonio edificado y urbano, requerirá de autorización expresade la Dirección técnica previo dictamen favorable por parte de la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco.

TÍTULO OCTAVO

DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

De los Lineamientos Aplicables a las Acciones Urbanísticas.

Artículo 112. Toda acción urbanística deberá ejecutar las obras mínimas de urbanización que

indican el Código Urbano y el presente Reglamento, independientemente de que se localice en el medio rural o urbano, a menos que se compruebe mediante documentación fehaciente que su ejecución haya sido realizadacon anterioridad a la aparición del presente reglamente y en su momento se cumplió cabalmente con la normativa anterior aplicable.

Artículo 113. Las modalidades de la acción urbanística mayor se clasifican como sigue:

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

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

III. El desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales;

IV. La rehabilitación de zonas urbanas; y

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

Artículo 114. Las acciones urbanísticas normadas por el presente Reglamento solo podrán realizarse previa autorización otorgada por la dependencia técnica, una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos en este Reglamento, el Código, Programas y Planes de Desarrollo Urbano del Municipio, las normas técnicas y los demás ordenamientos aplicables de acuerdo a la naturaleza, alcance e impacto de lasobras a ejecutar. Por lo que toda acción autorizada que contravenga el presente ordenamiento, serán nulas de pleno derecho, sin menoscabo de las responsabilidadesadministrativas, civiles, penales o de cualquier otra índole a que haya lugar.

CAPÍTULO II

De las Regulaciones en Materia de Áreas de Cesión para Destinos

Artículo 115. Toda acción urbanística en cualquiera de los tipos de zonas, queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos de conformidad con elTítulo Sexto, capítulo V en los artículos 175 y 176 del Código.

Quedarán exentas de otorgar áreas de cesión las acciones urbanísticas que ya hubieran sido afectadas por este concepto y aquellas donde no se requiera para el funcionamiento del proyecto pretendido.

Artículo 116. Quedan obligadas a otorgar Áreas de Cesión para Destinos cualquier Acción Urbanística Mayor de acuerdo a los términos señalados en el Código, o aquellos cuya superficie resultante de la aplicación de la obligación sea mayor a 300 metros. En caso de que la superficie sea menor, quedará exenta de otorgar área de cesión.

Artículo 117. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinosse efectuará considerando el tipo de zona de que se trate, aplicando los siguientes porcentajes:

I. En zonas habitacionales: 16% de la superficie bruta, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea, en suelo urbanizable, en cuyo caso secalculará en razón de tres metros cuadrados por habitante, considerando el promedio de ocupantes por

vivienda, establecido por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, sin que pueda exceder del 24% de la superficie bruta;

II. En zonas de Comercios y Servicios: 13 % de la superficie bruta;

III. En zonas Industriales: 8 % de la superficie bruta; y

IV. En los usos Agropecuarios y de Granjas y Huertos: 6 % de la superficie bruta.

Artículo 118. Las Áreas de Cesión para Destinos deberán cumplir las siguientes características:

I. Los niveles de servicio y compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el Equipamiento;

II. No deberá estar afectado por restricciones federales y estatales, restriccionespor paso de infraestructura y sus instalaciones, o cualquier área protegida o no urbanizable;

III. Deberá ser de la misma calidad y características al promedio de las que componen al resto de la zona;

IV. Los predios deberán contar con características físicas apropiadas para el destino que se les asigne;

V. No deberán presentar una pendiente pronunciadas que impidan su aprovechamiento;

VI. Debe tener acceso por lo menos a una vialidad pública;

VII. No podrá tener una superficie menor a 300 metros cuadrados. El ancho del área de cesión no deberá ser menor a 15 metros o al equivalente del 5% del área de cesión total;

VIII. En caso de disgregar las áreas de cesión, estas no deberán estar a más de 250 metros de separado.

IX. Bajo ninguna circunstancia se podrán cerrar o hacer exclusivas estas áreas.

Artículo 119. Las vialidades primarias contempladas en los Planes de Desarrollo Urbano que afecten a un Predio serán tomadas en cuenta contra las Áreas de Cesiónpara Destinos las cuales se especificarán en el Proyecto Definitivo de Urbanización.

Los predios que determine la autoridad a destinar para obras de infraestructura básicay equipamiento urbano, cuando se generen por acciones, causas y objetivos distintosa los elementos del proyecto, serán tomados en cuenta contra las Áreas de Cesión para Destinos las cuales se especificarán en el Proyecto Definitivo de Urbanización.

CAPÍTULO III

De las Obligaciones Básicas en Materia de Urbanización.

Artículo 120. Las autoridades o los particulares que pretendan llevar a cabo una obrao edificación deberán cumplir con las normas específicas para el géneroarquitectónico respectivo señaladas en el presente título, y se sujetarán a los reglamentos municipales de construcciones, a este

reglamento, así como a las siguientes disposiciones:

I. Observar los programas y planes de desarrollo urbano y la zonificaciónestablecida en los mismos;

II. Respetar los alineamientos de las vías públicas o de comunicación con su anchura correspondiente o prevista, quedando prohibida la obstrucción de esas vías, así como la de cauces pluviales y cañadas;

III. Respetar la densidad y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo taly como aparecen en el plan desarrollo urbano aplicable;

IV. En la autorización de nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado o regularizado, se cederán las superficies deterreno a favor del municipio;

V. Se pagarán los derechos o cuotas de incorporación a los servicios públicos que corresponda;

VI. Las áreas libres de las edificaciones deberán ser arborizadas y jardineadas en la proporción adecuada al tipo de edificación, magnitud y uso;

VII. Contar con los accesos adecuados, y los espacios para estacionamiento en las cantidades requeridas por la dimensión y utilización de la edificación y tipode zona, así como con las adecuaciones viales y señalamientos necesarios, descritos en el título quinto del presente reglamento

VIII. Contar con iluminación y ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, a patios interiores o espacios abiertos, salvo enlos casos que por su naturaleza no las requieran;

IX. Realizarse bajo las especificaciones que permitan prevenir y combatir los riesgos de incendios, según el tipo de utilización de la edificación, debiendo cumplir con las recomendaciones de un estudio de riesgo que emita alguna institución competente;

X. Cumplir las especificaciones necesarias para la estabilidad estructural y servicio o función de sus diversos elementos e instalaciones según las formas técnicas y previsiones de seguridad, salubridad, comodidad y estética, acordescon su magnitud, uso, destino y ubicación signadas por director responsable de obra, en términos del reglamento de construcción del municipio de el Salto.Las dedicadas a fines públicos o de servicio al público deberán contar con rampas o soluciones para facilitar el acceso, circulación o uso, según el caso,a personas discapacitadas, sistemas de seguridad contra incendios incluidas escaleras y puertas de emergencia;

XI. Las instalaciones deberán incluir aparatos sanitarios de consumo bajo de agua, accesorios, materiales y especificaciones para el aprovechamientoracional del agua y que eviten dispendios y fugas;

XII. Realizarse y utilizarse bajo especificaciones que permitan prevenir y controlarlos riesgos de contaminación, sujetándose a los límites tolerables en la materiarespectiva, debiendo cumplir con lo establecido en las disposiciones ambientales aplicables, ya sean

federales o locales;

XIII. La realización de cualquier edificación requiere de la obtención previa del dictamen de trazo, usos y destinos específicos, y de la licencia de construcción, que al efecto expida la autoridad municipal correspondiente, en su caso, será necesario también contar con la evaluación de impacto en tránsito expedida por la autoridad competente;

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

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

TÍTULO NOVENO

DEL CONTROL DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I

De la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental

Artículo 121. Adicional a lo establecido en la sección sexta del Título primero de la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico para el Estado de Jalisco, las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, estarán sujetas al cumplimiento de los criterios establecidos en el presente capítulo.

Artículo 122. Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que pretendan llevar a cabo alguna de las siguientes acciones urbanísticas, obras y proyectos requerirán previamente contar con una resolución procedente de la evaluación de impacto urbano ambiental, sin perjuicio de las autorizaciones que corresponda otorgaral Estado o a la Federación:

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

II. Construcción o ampliación de infraestructura primaria para el abasto de agua,red de alcantarillado, sitio de telecomunicaciones o suministro de energía eléctrica, así como de vialidad y tránsito, siempre que no se encuentren previstos en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al área deque se trate;

III. Proyectos que se ubiquen en zonas con clasificación de Áreas de Conservación (AC) o áreas de transición (AT) en los instrumentos de planeación urbana municipales;

IV. Construcción o urbanización de zonas industriales.

V. Proyectos de uso habitacional de más de 5000 m2 cinco mil metros cuadrados de construcción y/o 6 seis o más niveles de altura;

VI. Proyectos de usos mixtos o no habitacionales de más de 3000 m2 tres milmetros cuadrados de construcción y/o 6 seis o más niveles de altura;

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

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

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

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

XI. Construcción o ampliación de almacenes, bodegas o industrias que utilicen ogeneren residuos peligrosos;

XII. Proyectos y obras en espacios públicos; y

XIII. Aquellas acciones urbanísticas, obras y proyectos que por sus características y ubicación puedan causar un impacto negativo en la ciudad y/o en el medio ambiente.

La resolución que señala el presente ordenamiento es el dictamen que deriva de la solicitud que hace el particular, respecto de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental presentada para revisión tanto de la Dirección técnica, así como de la Dirección de Medio Ambiente, previo pago de derechos de conformidad con la Ley deIngresos para el ejercicio fiscal vigente del Municipio de El Salto.

La autoridad municipal requerirá al interesado la elaboración de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, debiendo el particular realizar o gestionar ante los profesionistas competentes en el tema para la realización del mismo.

Previo a la contratación de los especialistas para la elaboración de la Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, el interesado deberá solicitar por escrito a La Dirección deMedio Ambiente las guías de impacto urbano ambiental que expedirán de acuerdo a la acción urbanística, obra o proyecto de que se trate. Estas guías además marcaránlas disciplinas que deberán seguir los especialistas para la elaboración de la evaluación.

CAPÍTULO II

Del Estudio Técnico para Acreditar la Compatibilidad en la Utilización del Suelo

Artículo 123. Podrán presentar un estudio técnico para acreditar la compatibilidad enla utilización del suelo aquellos predios que cumplan con las siguientes características:

I. Se localicen en áreas clasificadas como áreas de renovación urbana, de urbanización progresiva o se contemplen como reservas urbanas.

II. Se pretenda la instalación de giros que fomenten el empleo o el desarrollo económico del municipio; y

III. Aquellos que por interés público se consideren prioritarios para su desarrollo.

Artículo 124. El estudio técnico para acreditar la compatibilidad en la utilización del suelo estará integrado por los siguientes componentes fundamentales:

I. Elementos jurídicos a nivel federal, estatal, regional, metropolitana y municipaldonde se de soporte la compatibilidad de utilización del suelo;

II. Análisis de la capacidad de infraestructura de agua potable y drenaje del entorno urbano inmediato, donde se acredite la suficiencia en las cargas pretendidas a las redes municipales;

III. Manifestar las externalidades negativas por el emplazamiento del giro solicitado, en el entorno inmediato.

IV. Listado de beneficios y mejoras pretendidas por la incorporación del giro solicitado;

V. Medidas de mitigación y compensaciones por las obras a realizar, así como mecanismos para contrarrestar externalidades que se presenten con el emplazamiento del giro solicitado;

Artículo 125. Los componentes a integrar el estudio técnico quedan sujeto al requerimiento de nuevos elementos que faciliten y acrediten la compatibilidad del girosolicitado, mismos que serán notificados de manera expresa por la dirección técnica.

Artículo 126. El predio sujeto a estudio de compatibilidad deberá cumplir con el requerimiento de las normas de edificación y urbanización del uso pretendido especificadas en el capítulo IV del Título cuarto del presente reglamento; y

Artículo 127. El procedimiento administrativo para obtener la licencia de giros y en su caso de construcción deberán de efectuarse ante la dirección municipal correspondiente.

Artículo 128. Las acciones urbanísticas o actividades que pretendan acreditar la compatibilidad de los usos de suelo establecidos en los instrumentos de planeación municipal están condicionados a la presentación y verificación del Estudio de ImpactoAmbiental del municipio de el Salto.

TÍTULO DÉCIMO

CAPITULO I

ESTUDIOS TÉCNICOS COMPLEMENTARIOS

Artículo 129. Para efecto de dar cumplimiento a las acciones estratégicas queplantean en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, se contemplan los siguientes estudios técnicos complementarios.

Artículo 130. Estudio de aptitud de desarrollo: este estudio permitirá a los propietarios y/o promotores de acciones urbanísticas en predios que se encuentra contenidos en reservas urbanas

condicionadas, demostrar la factibilidad de su posible desarrollo e incorporación al ámbito urbano cuando se garanticen las obras de infraestructura hidráulica, sanitaria, electricidad, accesibilidad y equipamiento urbanonecesarios. El estudio deberá contener la siguiente documentación:

I. Solicitud del propietario y/o representante legal.

II. Dictamen de Trazos, usos y destinos específicos del suelo emitido por la dirección general de obras públicas y desarrollo urbano municipal.

III. Copia de la escritura o título de propiedad inscrita ante el registro público de lapropiedad y del comercio.

IV. Plano de gradualidad de equipamiento de la zona, identificando áreas verdes, instalaciones educativas, deportivas, salud, seguridad pública, protección civil y bomberos, etc.; indicando los radios de influencia por cobertura.

V. Plano de infraestructura en la zona, en este se indicará lo siguiente:

   a. Vialidades: identificando jerarquía vial, estado de las superficies de rodamiento, señalando los cruces semaforizados y distancia al predio objeto del estudio que se promueve.
   b. Infraestructura: señalando redes y tendidos eléctricos, líneas de drenaje y agua potable, líneas telefónicas, cable e internet, antenas detelecomunicación, etc.
   c. Alumbrado: se identificará el alumbrado público dentro de la zona de estudio.

VI. Anteproyecto de la acción urbanística que pretende realizarse, indicando las incorporaciones viales, el uso de suelo, la localización de las áreas de cesión para destinos e infraestructura.

VII. La dependencia técnica municipal deberá autorizar o hacer las observaciones correspondientes al estudio presentado en un plazo no mayor a 15 días.

VIII. Una vez autorizado el estudio el propietario y/o promotor podrá continuar con los trámites de su licencia de urbanización correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

IX. Cuando se trate de acciones urbanísticas industriales de riesgo alto, deberá presentar el anteproyecto de contención de riesgos y el proyecto será sometido al consejo de ordenamiento ecológico local, donde será valorado en los términos de la agenda ecológica del municipio y el programa de ordenamientoecológico local.

Artículo 131. Estudios estratégicos de control especial; permitirá a los propietarios y/o promotores de acciones urbanísticas en predios que se encuentra contenidos en reservas urbanas de control especial, demostrar la factibilidad de su posible desarrolloe incorporación al ámbito urbano, por sus características se dividen en:

I. Estudio estratégico de control especial con enfoque de conservación: el cual deberá contener:

   a. Solicitud del propietario y/o representante legal.
   b. Dictamen de Trazos, usos y destinos específicos del suelo emitido por la dirección

general de obras públicas y desarrollo urbano municipal.

c. Copia de la escritura o título de propiedad inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio.

d. Anteproyecto de la acción urbanística que pretende realizarse, indicando las incorporaciones viales, el uso de suelo, la localización delas áreas de cesión para destinos e infraestructura.

e. La dependencia técnica municipal convocará al comité de ordenamiento ecológico municipal, e informará al interesado para que presente su proyecto ante este órgano colegiado.

f. Con la resolución del comité de ordenamiento ecológico y derivado dela reunión el propietario y/o promotor podrá continuar o no con los trámites de su licencia de urbanización correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Urbano para el Estado deJalisco.

II. Estudio estratégico de control especial con enfoque productivo: el cual deberácontener:

a. Solicitud del propietario y/o representante legal.

b. Dictamen de Trazos, usos y destinos específicos del suelo emitido porla dirección general de obras públicas y desarrollo urbano municipal.

c. Copia de la escritura o título de propiedad inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio.

d. Anteproyecto de la acción urbanística que pretende realizarse, indicando las incorporaciones viales, el uso de suelo, la localización delas áreas de cesión para destinos e infraestructura. el proyecto deberáguardar congruencia en su propuesta de actividades o giros con el contexto urbano inmediato.

e. Estudio donde se especifiquen las fuentes de empleo directo e indirectode la acción urbanística.

f. La dependencia técnica municipal deberá autorizar o hacer las observaciones correspondientes al estudio presentado en un plazo nomayor a 15 días.

g. Una vez autorizado el estudio el propietario y/o promotor podrá continuar con los trámites de su licencia de urbanización correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

III. Estudio estratégico de control especial con enfoque de Riesgo: el cual deberá contener:

a. Solicitud del propietario y/o representante legal.

b. Dictamen de Trazos, usos y destinos específicos del suelo emitido porla dirección general de obras públicas y desarrollo urbano municipal.

c. Copia de la escritura o título de propiedad inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio.

d. Diagnóstico puntual de los riesgos, peligros y vulnerabilidades existentes en la zona.

e. En caso de verse afectado por alguna restricción de riesgo, el cuerpo de agua o infraestructura deberá presentar la demarcación o visto bueno del organismo correspondiente.

f. Anteproyecto de la acción urbanística que pretende realizarse, indicando las incorporaciones viales, el uso de suelo, la localización delas áreas de cesión para destinos e infraestructura. el proyecto deberáguardar congruencia en su propuesta de actividades o giros con el contexto urbano inmediato.

g. Estudio y/o proyecto donde se especifiquen las acciones específicas para mitigar los riesgos inmediatos en la zona.

h. La dependencia técnica municipal deberá autorizar o hacer las observaciones correspondientes al estudio presentado en un plazo nomayor a 15 días.

i. Una vez autorizado el estudio el propietario y/o promotor podrá continuar con los trámites de su licencia de urbanización correspondiente de conformidad con lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Artículo 132. Estudio de dosificación de equipamiento urbano: permitirá identificar lavulnerabilidad de las zonas del municipio carentes de equipamiento urbano, este estudio será presentado como anexo al proyecto definitivo de urbanización que se pretenda realizar en el territorio municipal, debiendo contener la siguientedocumentación:

I. Datos generales del estudio:

   a. Datos del titular o promovente;

II. El registro de Director Responsable de Proyecto de Obras de Urbanización;

III. El documento en el que se acredite la propiedad del predio; y el documentocon el que se acredite la personalidad jurídica del titular y promovente;

IV. El Dictamen de Trazo Usos y Destinos Específicos;

V. La delimitación del área de estudio en un plano de ubicación que lo sitúedentro del sistema vial existente en la zona;

VI. La delimitación del área de aplicación;

VII. El inventario de equipamiento urbano existente (público o privado) de lossiguientes sistemas:

   a. Educación;
   b. Salud; y
   c. Espacios verdes abiertos y recreativos;

VIII. Medio físico transformado del área de estudio:

   a. Estructura urbana;
   b. Vialidad;
   c. Usos del suelo;

IX. Conclusiones y Propuestas.

Artículo 133. Todos los estudios del título décimo del presente reglamento deberán ser considerados en la propuesta de la nueva ley de ingresos del municipio para quelos promoventes de las acciones urbanísticas, realicen los pagos de revisión correspondientes a la tesorería municipal.

Artículo 134. Los promoventes de acciones urbanísticas de tipo industrial o servicios a la industria podrán solicitar a la autoridad municipal que se evalúe llevar a cabo la sustitución, permuta o pago de las áreas de cesión para destinos, así como los metros cuadrados de equipamiento que estén obligados a entregar al municipio, producto de la promoción que estén llevando a cabo.

La solicitud deberá estar acompañada de:

a. Solicitud del propietario y/o representante legal.

b. Dictamen de Trazos, usos y destinos específicos del suelo emitido por la dirección general de obras públicas y desarrollo urbano municipal.

c. Copia de la escritura o título de propiedad inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio.

d. Anteproyecto de la acción urbanística que pretende realizarse.

e. Estudio de mercado donde se especifiquen los empleos temporales y permanentes que generará, así como el beneficio que representará a la comunidad y pobladores del municipio.

f. Estudio de dosificación de equipamiento urbano, como lo establece el artículo 132 de este Reglamento.

g. La dependencia técnica municipal deberá analizar y hacer las observaciones correspondientes al estudio presentado, notificando al solicitante en un plazo no mayor a 15 días.

h. En caso de ser viable la solicitud del promotor, ésta deberá de enviarse al pleno del Ayuntamiento, para que se inicien los procesos para evaluar la sustitución, permuta o pago de las áreas de cesión para destinos, así como los metros cuadrados de equipamiento que estén obligados a entregar al municipio producto de la promoción que estén llevando a cabo.

i. La resolución del pleno del ayuntamiento será notificada al promotor, para iniciar el procedimiento y convenios correspondientes.

Artículo adicionado Gaceta 2, año 1, 30/11/2021

Artículo 135. Registro de Obra; es para aquellos predios que carecen de derechos permanentes, es decir título de propiedad o escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio. Este registro de obra será emitido por La Dirección General, en ausencia de un documento que acredite plenamente la propiedad, mediante el cual se autoriza la ejecución de obras de movimiento de tierras, demolición, bardeo, construcción y/o alineamiento y asignación número oficial.

Requisitos para el trámite:

a. Solicitud multitrámite, firmada por el posesionario;

b. Copia simple de alguna identificación oficial vigente con fotografía y original para su cotejo;

c. Copia simple del documento que acredita la posesión del predio, siendo alguno de los siguientes:

- Copia simple del certificado parcelario y original para cotejo;

- Cesión de derechos bajo régimen ejidal, firmada y sellada por el Comisariado Ejidal y por el comité de vigilancia;
- Contrato privado ratificado ante fedatario público, donde se autorice al posesionario a realizar obras en el inmueble;
- Dictamen de trazo, usos y destinos específicos del suelo;
- El recibo oficial de pago de los derechos e impuestos correspondientes, los cuales serán equivalentes a los de una licencia de construcción, establecidos en la ley de ingresos vigente.
- Archivo digital y cinco juegos impresos del proyecto ejecutivo a una escala legible para su revisión (1:50, 1:75, 1:100, 1:200 o 1:250), los planos deberán ser firmados por el propietario y por el director responsable de obra, cuando sea el caso.

d. En caso de que algún tercero, se ostente como titular o posesionario, deberá presentar pruebas al respecto, la Dirección General emitirá un acuerdo donde determine la suspensión del procedimiento y lo notificará a los interesados, quedando el Municipio exento de responsabilidad, la autorización de permisos de construcción, de ninguna manera implicará la regularización de los predios.

Artículo adicionado Gaceta 2, año 1, 30/11/2021

TRANSITORIOS

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

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la aplicación del presente reglamento.

TERCERO. En caso de no contemplar reglamentación en casos aplicables, será deobservancia general lo estipulado en el Reglamento de Zonificación para el Estado de Jalisco.

CUARTO. Queda abrogado el actual Reglamento de Ordenamiento Territorial del Municipiode El Salto publicado el 31 treinta y uno de agosto del 2018 en la Gaceta Municipal.

DECRETOS DE REFORMA

Decreto AES-SG-AA- 070/2021 mediante el cual se aprueba adicionar el artículo 134 y 135 al Reglamento de Zonificación para el Municipio de El Salto, Jalisco.

Publicado en la Gaceta Municipal el 30 de noviembre del 2021

ÚNICO. - Se aprueba adicionar el artículo 134 y 135 al Reglamento de Zonificación para el Municipio de El Salto, Jalisco.