

# REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, USO Y DESTINO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCIII Tomo CXLIV	Guanajuato, Gto., a 04 de abril del 2006	Número 54
-------------------------	--	--------------

Segunda Parte

Presidencia Municipal. Guanajuato , Gto.

Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.	17
---	----

El ciudadano Lic. Arnulfo Vázquez nieto, Presidente del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Guanajuato, Guanajuato, a los habitantes del mismo sabed:

Que el Honorable Ayuntamiento que me honro en presidir y con las facultades que le son reservadas por los artículos 115 fracciones II, V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracciones I y II de la Particular del Estado; 69 fracción I inciso b), II inciso b), 202 y 204 fracción IV y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sesión ordinaria no. 31 de fecha 31 de Enero del 2005 dos mil cinco se aprobó el siguiente:

Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo del Municipio de Guanajuato, Gto.

## TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

### CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1.

El área de aplicación de este Reglamento es el Municipio de Guanajuato, Gto., y sus disposiciones son de observancia general y sus disposiciones son de orden público e interés social, y tiene por objeto:

- I. Operar y administrar los lineamientos establecidos por el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, los Planes Parciales y el Plan de Centro de Población de Guanajuato, Gto.
- II. Normar y regular los usos y destinos de suelo de áreas y predios localizados dentro del Municipio de Guanajuato, Gto.
- III. Vigilar y controlar las adiciones y cambios de usos y destinos de suelo dentro del Municipio en atención a las disposiciones de compatibilidad, riesgo y contaminación.

- IV. Normar y regular la ocupación y utilización del suelo en el Municipio.
- V. Establecer las normas y lineamientos técnicos a que deberán sujetarse los diferentes usos y destinos de suelo.
- VI. Señalar los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos para la aplicación del presente Reglamento.

#### Artículo 2.

La ubicación y características dimensionales de las diferentes zonas de usos y destinos del suelo corresponderán a las señaladas en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y planes o programas parciales que se deriven de este.

#### Artículo 3.

Para los efectos del presente Reglamento se tendrán por entendidas las acepciones señaladas en el glosario de términos siguiente:

#### **Glosario de Términos.**

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

**Ayuntamiento:** Ayuntamiento de Guanajuato, Gto.

**Centro de Población:** A la Ciudad de Guanajuato, Gto.

**Localidades rurales:** Los asentamientos humanos ubicados en el territorio municipal a excepción del centro de población de la ciudad de Guanajuato, Gto.

**Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial:** La constancia expedida por la autoridad municipal a solicitud de una persona física o moral, en la cual se certifican los usos o destinos permitidos, así como su política de Desarrollo Urbano asignada en el Plan de Ordenamiento Territorial a un predio o inmueble determinado.

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

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

**Comercio de Intensidad Baja :** Comprende los establecimientos comerciales

con las siguientes características:

- I. Satisfacer necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una área habitacional;
- II. Poseer un área pequeña de servicios y un número reducido de empleados; y
- III. No generar impactos negativos importantes a las zonas habitacionales.

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

- I. Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las áreas habitacionales cercanas;
- II. Tienen un área de servicios de tamaño medio y un número reducido de empleados; y
- III. No generan impactos negativos y pueden localizarse en los polos de desarrollo.

**Comercios de Intensidad Alta** : Comprenden los establecimientos que sirven a todo el Municipio y son los grandes establecimientos comerciales que reúnen las siguientes características:

- I. Prestar un servicio regional, cubriendo todo el municipio; y
- II. No estar localizados en áreas comerciales y de servicio de centro histórico y centro de barrio, ni en los centros de población; ni en localidades rurales, dado que generan grandes cantidades de tráfico peatonal y vehicular. Este tipo de comercio se establece en zonas de comercio especializado o en corredores de comercio y servicios.

**Cuerpos de agua** : comprenden las instalaciones de infraestructura hidráulica de riego y corrientes naturales.

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

**Densidad de población:** El número de habitantes por hectárea.

**Destinos** : Los fines públicos a que se prevé dedicar determinadas áreas o predios en el Municipio.

**Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica:** La dependencia de la administración pública municipal encargada del desarrollo urbano del Municipio y responsable de la aplicación de este Reglamento.

**Director Responsable de Desarrollo Urbano:** Es la persona física con actividades o especialidad relacionadas con el Desarrollo Urbano, la Planeación Urbana o el Ordenamiento Territorial, encargada de que lo señalado por este Reglamento y los planes Ordenamiento Territorial vigentes en el municipio de Guanajuato se cumpla en todos aquellos tramites o estudios para los cuales otorgó su responsiva ante las autoridades municipales.

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

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

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

- I. Satisfacer necesidades complementarias de los vecinos de una zona o localidad menor a 1000 habitantes y mayor a 250 habitantes; y
- II. Tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes sin causar impactos negativos a la zona donde se localicen, para lo cual deberán adoptar las disposiciones del sistema normativo de equipamiento urbano emitidos por la Secretaría de Desarrollo Social.

**Equipamiento Urbano Micro-regional :** Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

- I. Satisfacer las necesidades de una micro región, esta última refiriéndose cuando menos al área de influencia de los polos de desarrollo; y
- II. Desarrollar sus actividades de una manera eficaz sin que el entorno se afecte por impactos negativos.

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

- I. Satisfacer las necesidades del centro de población y/o de la región, ésta última refiriéndose cuando menos al municipio;
- II. Desarrollar sus actividades de una manera eficaz sin que el entorno se afecte por impactos negativos; y
- III. Que no generen impactos negativos a las zonas vecinas para lo que se debe presentar un estudio de impacto vial, ambiental y de compatibilidad urbanística que considere los medios de mitigación y señale los lineamientos y normatividades a que quedará sujeto.

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

**Fomento Agropecuario** : son los grupos de usos que tienden a fomentar de manera conjunta las actividades agrícolas y pecuarias.

**Fomento Ecológico** : Estos grupos de usos tienden a fomentar los ambientes naturales para mantener el equilibrio ecológico, teniendo como característica:

- I. Ser elementos del medio físico natural que por su valor se deben conservar; y
- II. Ser áreas de aprovechamiento natural controlado.

**Fomento Turístico** : son los grupos de usos que tienden a fomentar de manera conjunta las actividades turísticas, pero que para su aprobación requerirán de la elaboración de estudios de compatibilidad urbanística, impacto vial y ambiental.

**Giros:** Tipo de comercio que se pretende explotar.

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

**Industria Ligera** : Son las actividades de producción no mecanizadas, cuyos impactos negativos son mínimos y pueden controlarse y reducirse mediante la aplicación de las normas ambientales, y se clasifican de forma siguiente:

- I. Actividades Artesanales.- Su área de producción no deberá ser mayor de 100.00 metros cuadrados;
- II. Establecimientos menores que no creen influencias nocivas trascendentales ni requieren de movimiento de carga pesada, su área de producción no deberá ser mayor a 200.00 metros cuadrados;
- III. Establecimientos Manufacturados.- El área máxima deberá ser de

500.00 metros cuadrados; y

- IV. Establecimientos artesanales especiales, el área de producción será menor de 750.00 metros cuadrados y su ubicación estará limitada a los sitios del centro de población, donde tradicionalmente se encuentran instalados y su permanencia estará sujeta a políticas de nulo crecimiento y de reubicación, hacia sitios más aptos para tal actividad.

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

**Industria pesada** : Son todas aquellas actividades de producción que deberán desarrollarse en las zonas marcadas en el Plan Municipal de ordenamiento territorial para este uso y que deberán contar con una infraestructura propia para soportar maquinaria pesada o de transformación, que causan impactos ambientales severos y riesgo, por lo que su aprobación deberá cumplir con la normatividad ambiental y un estudio de impacto ambiental. Para la ubicación de este tipo de industria deberán tener como objeto controlar adecuadamente los impactos negativos y de riesgo generados por las mismas.

**Industria de Riesgo:** Son todas aquellas actividades de transformación en las cuales su acción o conjunto de acciones ya sea de origen natural o antropogénico, están asociados con el manejo de sustancias con propiedades inflamables, explosivos, tóxicos, radiactivos, corrosivos o biológicos, en cantidades tales que en caso de producirse una liberación sea por fuga o derrame de las mismas, o bien una explosión ocasionaría una afectación significativa a la población o a sus bienes:

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

**Licencia de uso de suelo:** La autorización expedida por la autoridad municipal en la que se señalan las condiciones y limitaciones que se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble o un predio.

Los objetivos de la Licencia de uso de suelo son:

- I. Señalar las limitaciones, restricciones o lineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, planes de ordenamiento territorial y programas de desarrollo urbano aplicables;
- II. Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables;

- III. Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo, de acuerdo con la legislación, planes y programas aplicables;
- IV. Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares;
- V. Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural; y
- VI. Regular la compatibilidad de uso de acuerdo a los planes de ordenamiento territorial y declaratorio correspondiente, así como con la zonificación establecida por este Reglamento.

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

**Medidas de Seguridad** .- las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano Y Planeación Estratégica y tendrá por objeto evitar daños a personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere este Reglamento.

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

**Objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación y uso de suelo.-** serán los que tienden a:

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

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

**Preservación Agrícola :** Son las áreas que comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo para la actividad agrícola, atendiendo a las características siguientes:

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

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

- I. Alto grado de conservación; y
- II. Aprovechamiento controlado.

**Sistema de Apertura Rápida de Empresas SARE:** Mecanismo mediante el cual será señalada la compatibilidad de uso de suelo que en su caso permitirá abrir u operar un negocio, a través de la emisión de la respectiva **Licencia de uso de suelo** , como tramite único para los giros identificados como de bajo riesgo.

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

**Servicios de Intensidad Media** : Son los establecimientos que prestan servicios a varias zonas habitacionales y que se pueden dar en los polos de desarrollo y en el centro de población, requiriendo un estudio de compatibilidad urbanística para su aprobación a juicio de la Dirección General de Desarrollo Urbano Y Planeación Estratégica.

**Servicios de Intensidad Alta** : Son los establecimientos que prestan servicios a todo el Municipio y que generan impactos negativos o son incompatibles con otros usos, principalmente el habitacional, por lo que para su aprobación deberá realizarse un estudio de compatibilidad urbanística y dependiendo del caso estudios de impacto ambiental y vial.

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

**Usos:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios en el Municipio.

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

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

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

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

**Vía Pública:** Espacio de uso común y de servicio público que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra destinado al libre tránsito de personas y bienes muebles (Incluyendo vehículos), de conformidad con las leyes y reglamentos en la materia, que sirve además para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la delimitan.

**Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan el Municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas con políticas de desarrollo urbano de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

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

Artículo 4.

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

Artículo 5.

Los supuestos que no estén previstos en este Reglamento, serán resueltos por el H. Ayuntamiento, escuchando la opinión técnica de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

## **TÍTULO SEGUNDO**

De las Autoridades

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De las Autoridades Competentes

Artículo 6.

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

- I. El H. Ayuntamiento,
- II. El Presidente Municipal,
- III. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.
- IV. La Dirección de Protección y Vigilancia.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### Atribuciones de las Autoridades Competentes

Artículo 7.

Son atribuciones del Ayuntamiento:

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

Artículo 8.

Son atribuciones del Presidente Municipal.

- I. Imponer las sanciones que correspondan por las infracciones a este Reglamento. Esta facultad podrá ser delegada en los términos de la Ley Orgánica Municipal.
- II. Vigilar que la recaudación de las contribuciones y demás ingresos propios del Municipio, se realicen de acuerdo a lo que confiere y conforme a este

Reglamento.

- III. Suscribir a nombre y con autorización del Ayuntamiento, los convenios, contratos y demás actos jurídicos que sean necesarios y que infieran para la aplicación de este Reglamento.
- IV. Vigilar que se integren y funcionen las dependencias y entidades de la administración pública municipal, para la injerencia y aplicación de este Reglamento.
- V. Coadyuvar con las autoridades federales y estatales en el ejercicio de sus atribuciones, para la aplicación de este Reglamento.
- VI. Las demás que le confieran otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 9.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica tiene las siguientes atribuciones:

- I. Determinar los requisitos técnicos indispensables, los cuales deberán observarse en tratándose de: lote, predio, construcción, instalación o estructura a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente;
- II. Conceder Licencias de Uso de Suelo, Ocupación y Utilización de predios y edificaciones cuando estén en concordancia o cumplan con lo señalado con los planes de ordenamiento territorial y el Reglamento Municipal de Zonificación y uso y destino de suelo; así como alineamientos y números oficiales;
- III. Negar o revocar Licencias de Uso, Ocupación y Utilización de predios y edificaciones, cuando éstas se hubiesen otorgado en contravención a lo señalado en los planes de ordenamiento territorial y de este Reglamento; así como alineamientos y números oficiales;
- IV. Clasificar y catalogar los usos y destinos del suelo que no estén enlistados en este Reglamento;
- V. Realizar inspecciones para verificar el uso de un predio o edificación, o la realización de acciones y prácticas prohibidas o restringidas por las disposiciones de este Reglamento; así como indicar y en su caso, adoptar las medidas de seguridad y aplicar las sanciones respectivas;
- VI. Llevar a cabo suspensiones o clausuras temporales o definitivas de predios y construcciones por violaciones a este Reglamento o a las leyes vigentes en la materia;
- VII. Prever y aplicar las diferentes restricciones que marquen la Ley de Desarrollo Urbano y el presente Reglamento, para lograr un desarrollo urbano equilibrado

y sustentable del Municipio;

- VIII.** Otorgar o negar permisos para el uso o aprovechamiento temporal o eventual de la vía pública con elementos de mobiliario urbano, así como para la introducción o instalación de redes y líneas de servicios o infraestructura urbana y para las diversas actividades de construcción de inmuebles o equipamiento urbano. Lo anterior debidamente coordinado con la Dirección Municipal de Vialidad y Transporte.
- IX.** Aplicar las normas y ejecutar las necesarias dentro del ámbito de competencia municipal, a que deberán sujetarse los usos del suelo en los predios o zonas con patrimonio arqueológico, histórico o cultural edificado, por tratarse de áreas sujetas a protección, conservación y mejoramiento;
- X.** Aplicar y en su caso proponer la actualización de las normas técnicas de zonificación del Suelo en el Municipio;
- XI.** Integrar y mantener actualizado el Padrón de Directores Responsables de Desarrollo Urbano;
- XII.** Desempeñar y aplicar otras atribuciones y facultades, incluso las que le sean delegadas por disposición de ley, como son las siguientes:
  - a.** Expedir o negar Certificaciones y Licencias de uso de suelo; alineamientos y número oficial; evaluar y dictaminar Estudios de Compatibilidad Urbanística, Constancias de Compatibilidad Urbanística, y otras conforme a lo señalado en las leyes de la materia, planes de ordenamiento territorial y en este Reglamento;
  - b.** Controlar y administrar el desarrollo urbano en los términos señalados por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, y por los planes de Ordenamiento Territorial existentes en el Municipio y por este Reglamento; y
  - c.** Establecer, actualizar y ampliar la nomenclatura oficial del Municipio.
- XIII.** Las demás que el Ayuntamiento o el Presidente Municipal le señalen y en general todas las que sean necesarias para aplicar las normas de la materia, incluyendo las que le confieren otras disposiciones legales aplicables.

Las anteriores facultades podrán ser delegadas a los titulares de las unidades administrativas que dependan de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

Artículo 10.

Las atribuciones de la Dirección de Protección y Vigilancia:

- I. Fijar las Normas Técnicas a que deberán sujetarse las construcciones y las instalaciones en predios públicos o privados, así como en la vía pública, a fin de satisfacer las condiciones de seguridad, funcionalidad, comodidad, estética e higiene.
- II. Dictar las disposiciones especiales para proteger y vigilar la arquitectura de los edificios nuevos o existentes, su carácter y su altura, las demoliciones, las ampliaciones, las remodelaciones, las restauraciones o las adaptaciones que se efectúen en la Ciudad de Guanajuato y los centros de población de su Municipio, conforme al presente Reglamento, a fin de conservar su ambiente, fisonomía y carácter.
- III. Conceder o negar licencias de construcción de acuerdo con las disposiciones para las obras relacionadas con la construcción, señaladas en el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato.
- IV. Inspeccionar las construcciones o las instalaciones públicas o privadas que se ejecuten en la Ciudad, en proceso o terminadas, para certificar la observancia de esta.
- V. Dictar disposiciones administrativas en relación con edificios con riesgo en su estabilidad estructural.
- VI. Ordenar y/o solicitar la ejecución de demoliciones a los propietarios y/o poseedores de obras e inmuebles edificados o en proceso, tanto públicos como privados, en los casos previstos por el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato.
- VII. Solicitar al área operativa de la Administración Municipal, la ejecución de las obras de demolición u otras, ordenadas por violaciones al Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato, y que no se hagan en el plazo fijado, con cargo a los infractores y/o propietarios.
- VIII. Autorizar o negar de acuerdo con el presente Reglamento, la Certificación de Terminación de Obra, de las licencias de construcción o autorizaciones expedidas, ya sea una construcción, una estructura o una instalación.
- IX. Calificar las cuotas que deberán pagarse por derechos de licencia de construcción u otros relacionados con la Dirección de Protección de Vigilancia, de acuerdo a las tarifas contenidas en la Ley de Ingresos Municipal o disposiciones administrativas.
- X. Proponer al H. Ayuntamiento los estudios para mantener actualizados el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato y la normatividad aplicable que para el buen ejercicio de sus facultades que sean necesarios.

- XI.** Imponer las sanciones correspondientes por violaciones al Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato.
- XII.** Ordenar la suspensión temporal o definitiva de obras en ejecución o terminadas y su desalojo en los casos previstos por el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato.
- XIII.** Utilizar la Fuerza Pública cuando sea necesario para hacer cumplir sus determinaciones.
- XIV.** Llevar registro clasificado y control de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, los cuales quedarán sujetos al Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato, y normatividad aplicable en la materia.
- XV.** Las demás que le confieran las leyes y reglamentos vigentes.

### **TÍTULO TERCERO**

De los Directores Responsables de Desarrollo Urbano

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

De los Directores Responsables de Desarrollo Urbano

Artículo 11.

Requisitos para obtener el registro de Director Responsable de Desarrollo Urbano:

- I.** Tener Cédula Profesional de Licenciatura de Arquitecto, Ingeniero o carrera afín, Maestría en Planeamiento Urbano Regional o alguna otra que refiera conocimientos análogos o incida en: planeamiento, desarrollo urbano, ordenamiento ecológico o territorial del Municipio, teniendo que sustentarlo, demostrando una experiencia laboral mínimo de cinco años dentro de este ámbito;
- II.** Acreditar nacionalidad mexicana;
- III.** Presentar Currículum Vitae actualizado en el que se indique la fecha de presentación del Examen Profesional, los trabajos ejecutados hasta la fecha de su solicitud, especialidades profesionales.
- IV.** Estar vecindado en el Municipio de Guanajuato, por lo menos con doce meses de antelación a su solicitud de inscripción para el registro de Director Responsable del Desarrollo Urbano.
- V.** Acreditar conocimientos del Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo del Municipio de Guanajuato y de las Leyes afines, mediante examen que se presentará por escrito ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica para su admisión.

- VI.** Pagar los derechos correspondientes a la Tesorería Municipal por el registro una vez que haya aprobado el examen de admisión correspondiente.

Artículo 12.

Director Responsable del Desarrollo Urbano es la persona física cuya actividad esté relacionada con el ordenamiento ecológico y territorial de los centros de población presentes o futuros en el ámbito territorial del Municipio:

- I.** La formulación, interpretación y aplicación de los planes directores, regionales y parciales de desarrollo urbano a los que se refiere este Reglamento y la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, entre ellas las inherentes a los usos de suelo permitidos y condicionados, los coeficientes de ocupación del suelo; COS y de coeficiente de utilización del suelo; CUS, los criterios que rigen la emisión de Certificados de Ubicación y Constancias de Alineamiento y Número Oficial conforme la existencia presente o futura de vías públicas en el sitio de su constitución.
- II.** La aplicación de la normatividad específica para la autorización de fraccionamientos y desarrollos habitacionales y la división de predios que se desprende de la Ley de Fraccionamientos para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, a los que se refiere el presente Reglamento y quien se hace responsable de su observancia en todos aquellos casos en los que otorgue su responsiva profesional.
- III.** La persona física que esté registrada como Director Responsable del Desarrollo Urbano, con los atributos y obligaciones que marca el presente Reglamento y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral. En todo caso, tanto la persona física como la moral son responsables solidarios en los términos que para ello señalan las Leyes en la materia.

La calidad de Director Responsable del Desarrollo Urbano se adquiere con el registro ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

Artículo 13.

Clasificación de los Directores Responsables del Desarrollo Urbano.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica procederá a clasificar a los Directores Responsables del Desarrollo Urbano conforme al siguiente criterio:

- I.** De cinco años a seis años once meses de ejercicio profesional, Director Responsable del Desarrollo Urbano C.
- II.** De siete años a nueve años con once meses de ejercicio profesional, Director Responsable del Desarrollo Urbano B.
- III.** De diez años en adelante de servicio profesional, Director Responsable del

## Desarrollo Urbano A.

La clasificación anterior sólo será válida en la medida en que el Director Responsable del Desarrollo Urbano acredite ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica un ejercicio profesional constante en el ámbito del desarrollo urbano y el ordenamiento ecológico y territorial del Municipio y refrende su registro anual de acuerdo al presente Reglamento.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, en revisiones anuales del registro de los miembros Directores Responsables del Desarrollo Urbano, ratificará o rectificará su clasificación de acuerdo al presente Reglamento.

Dependiendo de la complejidad de los trabajos por realizar, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica autorizará o rechazará la responsiva con base en su clasificación.

### Artículo 14.

Responsiva profesional del Director Responsable del Desarrollo Urbano:

Para los efectos del presente Reglamento se entiende que un Director Responsable del Desarrollo Urbano otorgará su responsiva profesional cuando:

- I. Suscriba una solicitud de cambio de suelo en uso o intensidad en pleno conocimiento de las condicionantes establecidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Guanajuato o Plan Parcial de alguna de las zonas del Centro de Población o Plan Municipal de Desarrollo.
- II. Suscriba un Estudio de Compatibilidad Urbanística, al que se refiere el Artículo 3 fracción X de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, en el que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo o intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos.
- III. Suscriba un Manifiesto de Impacto Ambiental solicitando previamente le sea fijada la modalidad del mismo, remitiéndose a los lineamientos que determine la autoridad competente.
- IV. Suscriba una solicitud de modificación al coeficiente de ocupación del suelo; COS y coeficiente de utilización del Suelo; CUS.
- V. Asuma la responsabilidad de promover un desarrollo habitacional, para lo que deberá obtener inicialmente la autorización de traza para lograr la validación de sus proyectos ejecutivos por los organismos operadores Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guanajuato; SIMAPAG y Comisión Federal de Electricidad; CFE y gestionar la autorización del desarrollo como fraccionamiento y para el inicio de las obras de urbanización y con ello la licencia de preventa de lotes.

Artículo 15.

Profesionales que podrán otorgar su responsiva como Director Responsable del Desarrollo Urbano:

- I. Podrán otorgar su responsiva como Director Responsable del Desarrollo Urbano aquellos profesionistas debidamente admitidos o acreditados por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica de acuerdo al presente Reglamento.
- II. Cuando un Director Responsable del Desarrollo Urbano no pueda seguir realizando aquellas acciones para las cuales haya obtenido licencia y otorgado su responsiva previa aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, deberá designarse a un Director sustituto, de entre los registrados, que se encuentre vigente, previa aceptación del promovente del desarrollo y del sustituto, debiendo notificarse por escrito a la dirección mencionada.

Artículo 16.

Obligaciones y derechos del Director Responsable del Desarrollo Urbano.

- I. Obligaciones:
  - a. Responder de cualquier violación a la legislación vigente y al presente Reglamento para la ejecución de las acciones que el contratante le encomiende.
  - b. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, cuando lo considere conveniente, podrá solicitar que se demuestre que el Director Responsable del Desarrollo Urbano cumple con sus obligaciones contractuales.
  - c. La inscripción en este registro deberá renovarse anualmente cumpliendo los siguientes requisitos: Presentar un informe de las acciones realizadas en el ejercicio anterior; Acreditar actualización de conocimientos en la materia, de conformidad con las disposiciones administrativas que emita la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica; y Actualizar los documentos del expediente respectivo que así lo requieran.
- II. Derechos:
  - d. Los Directores Responsables del Desarrollo Urbano podrán interponer el recurso de inconformidad en cuanto a las disposiciones y ordenamientos de la Autoridad, presentando dicha inconformidad debidamente fundada en un plazo no mayor de diez días a partir de la notificación, siguiendo los lineamientos indicados en el Capítulo de Recursos de este Reglamento.

Artículo 17.

Sanciones a los Directores Responsables del Desarrollo Urbano.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, previa opinión de la Comisión Consultiva, aplicará la suspensión de los efectos de su Registro a un Director Responsable del Desarrollo Urbano o sus corresponsables en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando haya obtenido su Registro proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o extraídos de otros similares o información equivocada en la elaboración de estudios de Compatibilidad Urbanística o manifestaciones de Impacto Ambiental.
- II. Cuando a juicio de la Comisión Consultiva no hubiere cumplido sus obligaciones en los casos en que haya otorgado su responsiva.
- III. Cuando haya reincidido en violaciones al presente Reglamento.
- IV. Tratándose de persona moral responsable de los estudios y proyectos, cuando deje de contar con los servicios profesionales de un Director Responsable del Desarrollo Urbano debidamente registrado.
- V. La suspensión se decretará por un mínimo de tres meses y un máximo de seis meses. En casos extremos podrá ser cancelado el Registro sin perjuicio de que el sancionado subsane las irregularidades en que se haya incurrido.

Artículo 18.

Refrendo, rectificación y/o ratificación del Registro del Director Responsable del Desarrollo Urbano.

Para obtener el refrendo, éste será de manera anualizada de acuerdo al Ejercicio Fiscal, para lo que el interesado deberá presentar un examen en el que acredite conocimiento de las reformas, adecuaciones, modificaciones o adiciones que haya sufrido el presente Reglamento o la Legislación o normatividad relacionadas con éste. Dicho examen será convocado a iniciativa de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, presidido y sancionado por la Comisión Consultiva y el solicitante deberá presentar su Currículum Vitae actualizado.

## **TÍTULO CUARTO**

De las Zonas, Usos, Destinos y Limites

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De las Zonas

Artículo 19.

Los Planes de Ordenamiento Territorial están basados en un esquema de zonificación, el cual fue determinado mediante estudios de los factores naturales y culturales, teniendo como fin el establecer una distribución apropiada de los usos y destinos de suelo y mantener un equilibrio armónico dentro del Municipio.

Artículo 20.

Para los efectos de este Reglamento se tomarán las siguientes zonas ya determinadas por el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y las demás existentes derivadas de los Planes Parciales y de Centro de Población:

- |               |   |     |
|---------------|---|-----|
| <b>I.-</b>    | Zonas habitacionales  | H   |
| <b>II.-</b>   | Zonas de Servicios Carreteros                                     | SC  |
| <b>III.-</b>  | Zonas de Cuerpos de Agua  | CA  |
| <b>IV.-</b>   | Zonas de Preservación   |     |
|               | Agrícola  | PA  |
|               | Ecológica   | PE  |
| <b>V.-</b>    | Zonas de Fomento  |     |
|               | Ecológico   | FE  |
|               | Agropecuario  | FAP |
|               | Turístico   | FT  |
| <b>VI.</b>    | Zonas de industria  |     |
|               | Ligera  | IL  |
|               | Media   | IM  |
|               | Pesada  | IP  |
| <b>VII.</b>   | Zona de centro histórico y/o<br>de Patrimonio Histórico edificado | CH  |
| <b>VIII.-</b> | Zonas arqueológicas   | ZA  |
| <b>IX.-</b>   | Zonas de parque   | P   |
| <b>X.-</b>    | Zonas naturales protegidas  | NP  |
| <b>XI.-</b>   | Zonas de equipamiento   | E   |

<b>XII.-</b>	Zona de centro de barrio	CB
<b>XIII.-</b>	Zona de centro vecinal	CV
<b>XIV.-</b>	Zonas de comercio	C
<b>XV.-</b>	Zonas de servicios	S

**Artículo 21.**

Los tipos de zonas a que se refiere el artículo anterior, se localizan y delimitan en la cartas de ordenamiento territorial derivadas de los planes respectivos que se anexan al reglamento, considerándose parte integral del mismo y por lo tanto, de observancia obligatoria.

**Artículo 22.**

Los usos y destinos que se permiten en cada una de las zonas señaladas en el Artículo 20, se establecen en la tabla No. 2 de este reglamento, y los objetivos de cada una de las mismas, en la tabla No. 4.

**CAPÍTULO SEGUNDO**  
De los Límites de las Zonas

**Artículo 23.**

Los límites de cada una de las zonas que refieren el Artículo 20, quedan determinadas en cada una de las cartas de ordenamiento territorial existentes en el municipio, los cuales son derivadas de los planes respectivos según lo señale el Artículo 21 de este reglamento, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

**Artículo 24.**

La delimitación de las zonas referidas en el Artículo 20 de este Reglamento;

- I La demarcación de las áreas y predios comprendida en los mismos; y
- II. Los señalamientos procedentes, clasificados con claves iguales a las citadas en el Artículo 20 de este Reglamento.
- III. Los usos del suelo en los límites de las zonas señaladas en las cartas de ordenamiento territorial a que se refiere el Artículo 21 de este Reglamento, se interpretarán de acuerdo a los siguientes criterios:
  - I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica podrá autorizar para ambas zonas solamente los usos y destinos de suelo que se clasifiquen como compatibles en la zona de menor intensidad, a excepción de las zonas de preservación y fomento ecológico donde se podrán autorizar los usos

compatibles con ambas zonas;

- II. No se autorizará cambio, ampliación o fusión de usos de suelo en los límites de las zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre ambas zonas; y
- III. Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por el H. Ayuntamiento con base en el dictamen que emita la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica tomando en cuenta lo dispuesto en este Reglamento y en las demás disposiciones aplicables en materia de desarrollo urbano, y cuando no existan elementos para ello adoptará la resolución más favorable al predio, siempre que no se ocasionen conflictos con el desarrollo armónico y equilibrado de la zona.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **De la Clasificación de los Grupos de Usos y Destinos**

##### **Artículo 25.**

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

- I. Que tratándose de usos y actividades no enlistados en los grupos mencionados en la tabla No. 2 de este Reglamento, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica los podrá ubicar en aquel grupo con el que guarden mayor similitud de funciones; y
- II. Que los usos o actividades cualesquiera que sea su giro quedarán sujetos a lo dispuesto por este Reglamento y a las demás disposiciones que les sean aplicables.

##### **Artículo 26.**

Los diferentes grupos de usos y destinos del suelo contenidos en el siguiente listado quedarán sujetos a la reglamentación específica para cada zona, conforme se establece en la tabla No. 2 contenida en el presente Reglamento, incluyendo en los subgrupos a los giros comerciales y de servicios que se podrán tramitar a través del Sistema de Apertura Rápida de Empresas, SARE., los cuales también están identificados en la citada:

##### **Tabla No. 2:**

###### **Grupos de Usos I**

Habitacional

###### **Grupos de Usos II**

Equipamiento Urbano Zonal o Básico

###### **Grupos de Usos III**

Equipamiento Urbano Micro-regional

###### **Grupos de Usos IV**

Equipamiento Urbano Especializado

**Grupos de Usos V**

Comercio de Intensidad Baja

**Grupos de Usos VI**

Comercio de Intensidad Media

**Grupos de Usos VII**

Comercios de Intensidad Alta

**Grupos de Usos VIII**

Servicios de Intensidad Baja

**Grupos de Usos IX**

Servicios de Intensidad Media

**Grupos de Usos X**

Servicios de Intensidad Alta

**Grupos de Usos XI**

Servicios Especiales

**Grupos de Usos XII**

Industria Ligera

**Grupos de Usos XIII**

Industria Mediana

**Grupos de Usos XIV**

Industria pesada

**Grupo de Usos XV**

Industria de Riesgo

El grupo de uso XV quedará permitido en las zonas de industria pesada que en este caso señale el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, pero requerirá de estudios de impacto ambiental, de riesgos y de compatibilidad urbanística para su aprobación, a excepción de los de muy alto riesgo que quedarán en el grupo de usos especiales.

**Grupos de usos XVI**

Preservación Ecológica

**Grupos de Usos XVII**

Preservación Agrícola

**Grupos de Usos XVIII**

Fomento Ecológico

**Grupos de Usos XIX**  
Fomento Agropecuario

**Grupos de Usos XX**  
Fomento Turístico

**Grupos de Usos XXI**  
Cuerpos de agua

**Grupos de Usos XXII**  
Usos Especiales

I. Los usos especiales se agrupan de la siguiente manera:

A. Establecimientos de servicios e industria.

- a) Almacenes de productos químicos;
- b) Gaseras;
- c) Tallado y cortado de cantera y marmolería;
- d) Almacén de hidrocarburos;
- e) Ladrilleras mecanizadas y de alta producción;
- f) Productos asfálticos;
- g) Triturados;
- h) Premezclados de concreto;
- i) Almacenamiento de aguarrás, brea, combustóleos, colofonia;
- j) Almacén de pólvora y cohetería.

**Estos usos deben cumplir con los requisitos siguientes :**

- I. Estar fuera de la mancha urbana de cualquier localidad o del centro de población
- II. Presentar estudios de compatibilidad urbanística y de riesgo y cumplir con las respectivas resoluciones;
- III. Presentar estudio de impacto ambiental y cumplir con la respectiva resolución;
- IV. Considerar áreas de amortiguamiento perimetral;
- V. Disponer de áreas de reserva para crecimiento futuro;

- VI. Disponer de estacionamientos propios dentro del predio o en sitio cercano y
- VII. Contar con las autorizaciones de las autoridades competentes en su caso.

B. Establecimientos de servicio con sexo y comercio:

- a) Centros nocturnos con sexo y comercio;
- b) Hospedaje con sexo y comercio;

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

- I. Ubicarse fuera del centro de población y de las localidades rurales;
- II. Estar a una distancia radial mínima de 2000 metros de un equipamiento;
- III. Disponer de áreas de estacionamiento propio dentro del predio;
- IV. Estar ubicados fuera de zonas habitacionales;
- V. No ser utilizados también como vivienda;
- VI. No estar dentro de inmuebles constituidos o sujetos al régimen de condominio;
- VII. No estar ubicados en vialidades locales o colectoras.

**Los requisitos particulares para los Centros Nocturnos con sexo y comercio serán los siguientes:**

- I. Estar ubicados en las zonas de servicios carreteros o dentro del sistema vial regional, pero fuera de la zona urbana de los centros de población del Municipio;
- II. Presentar estudio de impacto ambiental, con atención especial al rubro de ruidos, y cumplir con la respectiva resolución;
- III. Disponer de áreas de amortiguamiento en la parte posterior del predio, espacio que deberá ser utilizado como zona arbolada;
- IV. Disponer el acceso principal de la edificación a través del área de estacionamiento;
- V. Disponer como mínimo de un 0.20 de cajón de estacionamiento por

cada metro cuadrado construido en las áreas de atención al público. El resto de las áreas construidas se calculará en base al lo dispuesto en la Tabla No. 1 del presente Reglamento;

- VI. Disponer de bardas perimetrales con 3.00 metros de altura mínima.

**Los requisitos particulares para los establecimientos de Hospedaje con sexo y comercio serán los siguientes:**

- I. Estar ubicados en una zona de servicios de intensidad alta, únicamente dentro del sistema vial regional, pero fuera de la zona urbana de los Centros de Población del Municipio.
- II. Disponer como mínimo de un cajón de estacionamiento por cada habitación.
- III. Disponer de bardas perimetrales con 3.00 metros de altura mínima.

**Artículo 27.**

La Zonificación y usos del suelo en el territorio del Municipio de Guanajuato, serán regidas por las normas que se desglosan en la tabla No. 5 del presente Reglamento.

**Artículo 28.**

Los usos y destinos que no estén expresamente contemplados o clasificados por este Reglamento serán resueltos por el H. Ayuntamiento, de acuerdo a las actividades que en ellos se realicen y tomando en cuenta la similitud que tengan con las zonas y grupos de usos ya establecidos en el presente Reglamento.

Esta atribución podrá ser delegada en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

## **TÍTULO QUINTO**

### **De las Certificaciones, Licencias y Autorizaciones**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **De las Certificaciones de Usos de Suelo.**

**Artículo 29.**

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica podrá emitir, previo al trámite de alguna licencia de uso de suelo, una certificación de uso del suelo de cualquier predio ubicado en el Municipio de Guanajuato, donde se indiquen de manera informativa los usos permitidos, condicionados y prohibidos o el destino asignado por el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y este Reglamento.

La certificación de uso del suelo tiene las siguientes características:

Es un documento informativo y no una autorización de uso de suelo.

Para obtener esta certificación el solicitante deberá cubrir y comprobar los requisitos siguientes:

- I. Solicitud por escrito señalando la certificación de uso de suelo que pretenda;
- II. Plano con la ubicación exacta del predio, su superficie total y el polígono que lo delimite;
- III. Descripción de la actividad a desarrollar en el predio, en su caso; y
- IV. El nombre, domicilio y teléfono del solicitante para recibir todo tipo de notificaciones.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

De las Licencias Especiales de Uso del Suelo de tramite rápido.

Artículo 30.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica podrá emitir Licencias Especiales de Uso de Suelo del Sistema para la apertura rápida de empresas; SARE, cuando estas sean de bajo riesgo, los usos y destinos propuestos no causen impactos negativos y se indiquen como permitidos en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y en este Reglamento.

- I. Para Licencias de Uso de suelo del Sistema de Apertura Rápida de Empresas; SARE., de bajo riesgo y que no causen impacto negativo, los predios deberán tener las siguientes características:
  - 1 Que estén ya edificados;
  - 2 Que la superficie a ocupar con el giro comercial y uso de suelo solicitado sea menor de 200.00 metros cuadrados;
  - 3 Que ya se disponga en el predio de los servicios de agua potable y alcantarillado;
  - 4 Que con las edificaciones no se obstruyan cañadas, ríos o vasos de captación;
  - 5 Que con las edificaciones no se afecte alguna zona ecológica o de preservación;
  - 6 Que con la edificación no afecten algún área de donación o de equipamiento del municipio;
  - 7 Que con la edificación no se invada la vía pública;
  - 8 Que la edificación esté ubicada fuera de asentamiento irregulares; y

- 9 Que no se provoque alguna acción al medio ambiente, como la tala de árboles; situaciones que en su caso previamente deben ser valoradas y resueltas por el área normativa de Ecología Municipal;
- II. Para obtener la autorización de una licencia de uso de suelo de trámite rápido para la apertura de empresas, el solicitante deberá presentar y cumplir los siguientes requisitos:
- a) Solicitud por escrito señalando el giro comercial y el uso que se pretenda establecer;
  - b) Croquis con la ubicación exacta del predio, señalando puntos específicos de referencia;
  - c) Plano del predio, señalando su superficie total, la superficie a ocupar y el polígono que lo delimita;
  - d) Dos fotografías del inmueble;
  - e) Una copia simple del pago del impuesto predial al corriente.
  - f) Una Copia simple del recibo de los servicios de agua potable y energía eléctrica; y
  - g) El nombre, domicilio y teléfono del solicitante para recibir todo tipo de notificaciones.
- III. Estas licencias de uso de suelo en su caso quedarán condicionadas a que el interesado presente en el término de un mes la respectiva Determinación del grado de riesgos, ya sea de la Dirección de Protección Civil Municipal o del Cuerpo de Bomberos, y señale las medidas de mitigación que al respecto realizará.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### De las Licencias de Uso del Suelo

#### Artículo 31.

La autoridad municipal, en este caso, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, podrá autorizar la utilización y uso de los predios e inmuebles en apego a lo establecido por este Reglamento y por los respectivos planes de Ordenamiento Territorial.

#### Artículo 32.

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

- I. Licencia de Uso de Suelo;
- II. Licencia de Alineamiento y Número Oficial.

Artículo 33.

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

Artículo 34.

Las licencias antes señaladas tendrán una vigencia igual a la del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, pero deberán ser ratificadas anualmente.

Artículo 35.

Para cualquier otro trámite posterior respecto a las licencias ya otorgadas se deberán presentar ante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica los documentos originales y una copia de los mismos.

Artículo 36.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en cualquier elemento de la estructura urbana tal como: suelo, infraestructura, vivienda, equipamiento, requerirán de la intervención de un director responsable de desarrollo urbano para llevar a cabo los trámites necesarios y responsabilizarse de cumplir con todos los requisitos necesarios para la autorización de cualquier uso de suelo en el municipio de Guanajuato.

Artículo 37.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente además de las licencias o autorizaciones municipales de construcción, requerirán de la resolución del impacto ambiental, que deberá emitir el Instituto Estatal de Ecología o las entidades municipales competentes, en el caso de existir un convenio de municipalización de esa atribución.

Artículo 38.

Para obtener la licencia de uso de suelo el solicitante deberá presentar y cumplir los requisitos siguientes:

- I. Solicitud de la licencia de uso de suelo en el formato que proporcione la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica;
- II. Una copia simple del título que acredite la propiedad, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Cuando no se tenga el título antes mencionado, el solicitante deberá presentar una copia de los documentos legales con los que acredite su justo título para solicitar esta licencia;
- III. Una copia de la Cédula y Plano Catastral;
- IV. Señalar el uso de suelo que se pretenda dar en el predio o inmueble, describiendo el giro o actividad a desarrollar;
- V. Una copia del Plano del predio, señalando su ubicación exacta, la superficie total, el área a utilizar con la actividad y el polígono que

delimita al predio; y

- VI. Señalar el nombre, domicilio y teléfono del solicitante para recibir todo tipo de notificaciones.

Artículo 39.

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

Artículo 40.

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

Artículo 41.

Las resoluciones sobre el otorgamiento de la licencia de uso de suelo se emitirán en los siguientes plazos:

- I. Tres días hábiles cuando se trate de giros y usos contemplados en el Sistema de Apertura Rápida de Empresas; SARE,
- II. Quince días hábiles cuando la acción, obra, servicio o inversión no cause impacto en el desarrollo urbano de la zona en donde se localice el predio; y
- III. Treinta días hábiles, cuando la acción, obra, servicio o inversión sea de tal magnitud que cause impacto en el desarrollo urbano del centro de población.

Artículo 44.

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

Artículo 43.

Las licencias de uso de suelo no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto a los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de las mismas, dejando siempre a salvo los derechos y obligaciones de terceros.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **De las Licencias de Alineamiento y de Número Oficial**

Artículo 44.

Las licencias de alineamiento y número oficial, deberán establecer el uso de suelo y la normatividad a que quedará sujeto el predio de acuerdo a la zona donde se ubica, así como la delimitación del predio o terreno con la vía pública existente o con la futura, señalando las restricciones que existen en cuanto a las vialidades y la infraestructura existente (línea de torres, ductos) zonas de riesgo (fallas, cañadas), cuerpos de agua (arroyos, presas, ríos), además de señalar la nomenclatura y el número oficial. Este documento será Normado y dictaminado por el área de Uso de Suelo, en tanto el área de Alineamientos y Numero Oficial, será el encargado de realizar el trabajo de campo.

#### Artículo 45.

La obtención de la Licencia de Alineamiento y Numero Oficial quedará sujeta a los siguientes casos:

- I. Predio que forma parte de un nuevo desarrollo autorizado; y
- II. Cualquier predio sin importar su superficie pero que de acuerdo a su ubicación se encuentre dentro de los límites del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.

#### Artículo 46.

Para obtener la Licencia de Alineamiento y Numero Oficial el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función de los casos señalados en el artículo anterior:

- I. Cuando el predio forme parte de un desarrollo autorizado:
  - a) Presentar solicitud de la licencia de alineamiento en el formato que proporcione la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, debidamente requisitada, y
  - b) Copia del título de propiedad inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y el Comercio o Contrato de Compra-Venta ante notario público.
  - c) Croquis o plano del inmueble o terreno.
  - d) Copia fotostática del pago del impuesto predial al corriente.
  - e) Carta poder o poder notarial en caso de que el propietario no firme la solicitud.
- II. Cuando cualquier predio sin importar su superficie pero que de acuerdo a su ubicación se encuentre dentro de los límites del centro de población.
  - a) Presentar solicitud de la licencia de alineamiento en el formato que proporcione la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica debidamente requisitada.
  - b) Copia certificada del título de propiedad inscrito ante el Registro Público de la

Propiedad y el Comercio.

- c) Carta poder o poder notarial en caso de que el propietario no firme la solicitud.
- d) Copia fotostática del pago del impuesto predial al corriente.
- e) Plano de levantamiento topográfico en curvas de nivel, señalando superficie.
- f) Croquis de localización.

Cambio de número oficial.- El Ayuntamiento a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica podrá ordenar el cambio o la regularización del número oficial, cuando así resulte necesario, para lo cual se le notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en el plazo que al respecto se le fije, pudiendo conservar simultáneamente el número anterior, por noventa días más, agregando una nota aclaratoria en el acceso principal al predio.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **De la Vía Pública**

Artículo 47.

Las vías públicas y los demás bienes de uso común destinados a un servicio público son bienes de dominio público del Municipio.

Artículo 48.

Las vías públicas y los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles y por lo tanto, no podrán constituirse sobre ellas hipotecas, embargos, usos, usufructos, ni servidumbres en beneficios de una persona determinada en los términos del derecho común. Los derechos de tránsito, iluminación, aireación, vistas, acceso derramas y otros semejantes al destino de las vías públicas, se regirán exclusivamente por las leyes y reglamentos administrativos.

Artículo 49.

Todo terreno que aparezca en los planos del centro de población y de las localidades del municipio, en los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano, o cualquier otro existente en el archivo de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, en la Dirección de Catastro Municipal, o en cualquier archivo de los diferentes ámbitos de gobierno, museo o biblioteca, que aparezca como vía pública, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba plena de lo contrario que deberá rendir aquel que afirme que el terreno en cuestión es propiedad particular o privada, o pretenda tener algún derecho exclusivo para su uso. Mientras que no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno del que se trate y de ser así, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica podrá dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos o estorbos al uso público de los terrenos a que se refiere el presente artículo.

#### Artículo 50.

Los inmuebles que aparezcan en los planos oficiales de un fraccionamiento aprobado por alguna dependencia estatal competente, destinados a vías públicas o al uso común de algún servicio público, se considerarán por ese solo hecho como bienes del dominio público del propio municipio, para cuyo efecto las áreas correspondientes remitirán copias de los planos a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, para su registro en los planes de ordenamiento territorial existentes en el municipio y a las direcciones de catastro del municipio o del estado, para que se hagan los registros y cancelaciones respectivas, el fraccionamiento deberá quedar debidamente registrado en el registro público de la propiedad.

#### Artículo 51.

Ningún terreno de propiedad y uso privado destinado a dar acceso a uno o varios predios, podrá ser designado con alguno de los nombres comunes de: calles, callejones, plazas, retornos, aceras u otros sinónimos, ni con los que se usen para nomenclaturas de la vía pública.

#### Artículo 52.

Se requiere permiso de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica para realizar cualquier tipo de obra o instalación en la vía pública, sea de origen público o privado, así como de cualquier modalidad, ya sea aérea, superficial o subterránea.

Al otorgar los permisos, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica indicará las especificaciones y condicionantes aplicables a cada caso, así como el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones autorizadas.

Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá condicionado a lo señalado por la Ley Orgánica Municipal y por los artículos relativos a la vía pública del presente Reglamento y será congruente con las disposiciones en materia de fisonomía e imagen urbana contenidas en la respectiva reglamentación municipal, teniendo como apoyo la opinión técnica que emita la Dirección de Protección y Vigilancia.

Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crean sobre estos a favor del permisionario o concesionario ningún derecho real posesorio, tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados, o con perjuicio en general, de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías públicas o bienes mencionados.

Las obras realizadas en la vía pública, sin autorización o permiso, podrán ser regularizadas, siempre que para ello se ajusten o sean ajustadas a las disposiciones de este reglamento.

#### Artículo 53.

Las instalaciones subterráneas, los servicios públicos de telefonía, redes de datos, cable-visión, alumbrado, energía eléctrica, gas, semáforos y cualquier otra, deberán localizarse preferentemente a lo largo de las aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán estar por lo menos a 0.50 metros del alineamiento oficial de los predios colindantes.

El municipio a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas o aéreas fuera de los sitios descritos en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras así lo requiera y para ello establecerá de manera general los criterios a que deberá cumplir ese tipo de instalaciones de acuerdo a la zona de su ubicación dentro del área urbana y a su localización en relación con las demás instalaciones existentes, incluyendo al menos: Lugar y posición dentro del arroyo o banqueta, separación y protecciones necesarias, así como profundidades mínimas y máximas.

#### Artículo 54.

Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para tal efecto. Dichos postes se localizarán dentro de la acera a una distancia mínima de 0.20 metros. del borde interno de la guarnición, cuando el ancho de la acera lo permita.

En el caso de que el ancho de la acera no sea suficiente para alojar a una persona, el poste se localizará inmediatamente después de la guarnición; en las vías públicas donde no existan las aceras, los interesados solicitarán al municipio el alineamiento del borde de la acera.

Cuando por razones de mantenimiento de las instalaciones aéreas se requiera el retiro de una parte o a la totalidad de un volado de la vía pública o zonas ajardinadas, la dependencia responsable de este mantenimiento deberá solicitar autorización a la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica para poder realizar esa labor.

#### Artículo 55.

Los cables de retenidas, las ménsulas, las alcayatas, así como cualquier otro apoyo de los que se usan para ascenso a los postes o a las instalaciones aéreas, deberán colocarse a no menos de 2.50 metros de altura sobre el nivel de la acera.

#### Artículo 56.

Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por el organismo operador o dependencia que los coloca, con señales que apruebe el municipio a través de la Dirección de Protección y Vigilancia de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

#### Artículo 57.

Las dependencias u organismos operadores que coloquen postes o instalaciones en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio dándoles el mantenimiento adecuado que requieran y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

El municipio a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, podrá ordenar el retiro o el cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o por que sea necesario modificar la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si no lo hicieran dentro del plazo que se les fije, el propio municipio lo ejecutará a costa de dichos propietarios.

Artículo 58.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en las aceras, cuando con ellos se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, estos deberán ser cambiados de lugar por el organismo o instancia responsable de los mismos, pero los gastos en que se incurran serán por cuenta del propietario del predio.

De igual manera estarán limitadas las rampas y las escaleras para acceso a predios, las cuales deberán realizarse dentro de los límites del propio predio y solo por excepción se podrá permitir una extensión de aquellas hacia la vía pública, siempre que no invadan el arroyo y que a juicio de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica no constituyan un obstáculo para el tránsito seguro de vehículos y peatones.

## **CAPÍTULO SEXTO**

Disposiciones Complementarias de las Normas Generales de Uso de Suelo, su Licencia y Actualización para la Obtención del Permiso de Construcción.

Artículo 59.

El Municipio, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, al ejercer sus atribuciones en materia de regulación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, determinará:

- I. Los usos, la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines particulares.
- II. Los destinos, la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines públicos.
- III. Las reservas territoriales y las superficies que serán utilizadas para el crecimiento del área urbanizada

Lo anterior atendiendo a lo señalado en los Planes de Ordenamiento Territorial y a lo establecido en este Reglamento.

Artículo 60.

Ningún predio podrá ser ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de la misma deberá ser erigida, transportada, ampliada, modificada o rehabilitada, si no cumple con las normatividades y restricciones de este Reglamento y las del Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato y sus Normas Técnicas Complementarias, así como lo previsto por las Leyes en la materia.

#### Artículo 61.

Los Notarios Públicos, sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, previa comprobación de que las cláusulas relativas a su utilización cumplen con lo establecido en este Reglamento, y las disposiciones del Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato y sus Normas Técnicas Complementarias, debiendo presentar las constancias, permisos o licencias correspondientes.

#### Artículo 62.

Las características de las construcciones en los predios ubicados en las zonas definidas en este reglamento, corresponderán a las modalidades de usos y destinos previstos para cada zona, en el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato y sus Normas Técnicas Complementarias.

#### Artículo 63.

La correspondencia entre las características genéricas de los edificios se establece en la Tipología de Construcciones a que se refiere el Artículo 124 del Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato y la correspondencia entre ésta Tipología y los usos o destinos de los predios se establece en este Reglamento.

#### Artículo 64.

Las construcciones sujetarán sus características a los parámetros de densidad e intensidad de uso de suelo y no excederán el Coeficiente de Ocupación del suelo; COS, y Coeficiente de Utilización del Suelo; CUS., indicados en este Reglamento para cada zona.

En Zonas Habitacionales el Coeficiente de Ocupación del suelo; COS, y Coeficiente de Utilización del Suelo; CUS, de los destinos del suelo podrán ser utilizados por el desarrollador, del H3-2 al H4-3, teniendo un costo convenido con el H. Ayuntamiento mediante la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo; COS., y Coeficiente de Utilización del Suelo; CUS., de los bienes inmuebles con valor histórico se sujetarán a los originales en caso de que existan testimonios, de no ser así, el Coeficiente de Utilización del Suelo; C.U.S., no podrá ser mayor de 2.00, nunca pasando de tres niveles o lo señalado en el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato.

La Dirección General de Desarrollo Urbano, al otorgar las licencias que se refieren en el Artículo 32 del presente Reglamento, hará constar los parámetros de Densidad e Intensidad de uso, así como el Coeficiente de Ocupación del suelo; COS, y Coeficiente de Utilización del Suelo; CUS, que corresponda a cada predio.

#### Artículo 65.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica establecerá en las licencias de uso de suelo y de alineamiento y número oficial, las restricciones que juzgue necesarias para la construcción de los inmuebles, ya sea por zonas o en

predios específicos.

En la licencia de construcción hará constar aquellas que resulten aplicables de acuerdo al Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato, quedando los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados, obligados a respetarlas. Las restricciones podrán ser las siguientes:

- I. Las modalidades de relotificación, división o fusión de predios se ajustarán a las disposiciones de la Ley de fraccionamientos y sus Reglamentos: Administrativo y Técnico, y a las disposiciones que determinen los Planes de Ordenamiento Territorial respectivos.
- II. Las autoridades no otorgarán licencias de uso de suelo, ni licencia de construcción en terrenos que sean resultado de fusión, división o relotificación efectuada sin autorización para realizarla.
- III. Las dimensiones mínimas de predios que la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica autorice para que puedan expedirse licencias de uso de suelo y licencias de construcción, en lo general serán aquellas que indique la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato en relación al lote mínimo dentro de nuevos desarrollos urbanos; sin embargo en lo particular podrán ser lotes o fracciones con dimensiones menores a las anteriormente señaladas, cuando sean resultantes de algún proceso de regularización de asentamientos humanos o de alguna circunstancia originada en las características especiales de la topografía, de la traza o de la lotificación original de los centros de población del municipio.
- IV. Las construcciones no excederán las alturas máximas señaladas por el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato y sus Normas Técnicas Complementarias, para cada zona. Cuando esas alturas no se señalen expresamente, las construcciones no excederán las alturas que resulten de aplicar los siguientes criterios:
  - a) No será autorizable la elevación de un edificio por sobre la altura del punto más alto de los edificios o inmuebles del contexto donde se encuentre ubicado el inmueble.
  - b) Sin embargo como excepción la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica podrá emitir su opinión favorable y autorizar alturas de edificios donde se rebase el parámetro anterior, principalmente en las zonas de crecimiento de los centros de población del municipio, cuando tal sea la conclusión de un dictamen técnico donde se evalúen, en su caso, el impacto visual, la composición arquitectónica, la densidad habitacional; el Coeficiente de Utilización del Suelo; CUS máximo permisible en el lugar y otros parámetros de similar valor aplicables al inmueble analizado.

#### Artículo 66.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica exigirá el cumplimiento de las siguientes restricciones, ya sea porque estén contenidas en este Reglamento o porque resulten de la aplicación de las disposiciones jurídicas concurrentes, y hará mención de aquellas que resulten aplicables en las constancias y licencias de uso de suelo y construcción que expida.

- I. Zona de riesgo. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica determinará las zonas sujetas a diversos agentes de riesgo, naturales y causados por el hombre, tales como derrumbes, deslizamientos, fallas, inundaciones, explosivos y otras. En cada zona se determinarán las áreas donde el riesgo sea menor y permita cierto uso y construcciones bajo condiciones específicas de vulnerabilidad.
- II. Prevenciones relativas a la Infraestructura Subterránea: la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica determinará las zonas de protección a lo largo de la infraestructura subterránea tales como viaductos, pasos a desnivel inferior o superior, ductos de infraestructura primaria e instalaciones similares dentro de cuyos límites solo puedan realizarse excavaciones cimentaciones, demoliciones y otras obras de previa autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano que señalará las obras de protección que sean necesarias realizar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados.
- III. Las Demoliciones e intervenciones en monumentos y zonas de monumentos a que se refiere la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, el Decreto Federal de 1982 que señala a Guanajuato como Ciudad Monumento o aquellos que hayan sido determinados por la Legislación Estatal o el Reglamento Municipal en materia de conservación del patrimonio cultural, deberán tener previa autorización o licencia aprobatoria del Instituto Nacional de Antropología e Historia y de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica; con previo dictamen del Consejo de Asesores.

#### Artículo 67.

La Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica tendrá a disposición de los interesados, todos los documentos y planos relativos a los Planes de Ordenamiento Territorial existentes en el municipio y sus declaratorias: la zonificación de usos y destinos; las modalidades autorizadas, prohibidas y condicionadas de usos y sus destinos y parámetros de densidad e intensidad de uso de suelo y las restricciones generales o especiales aplicables a cada zona o predio.

La información podrá ser consultada libremente por los interesados, propietarios, responsable de obra y corresponsales a que se refiere al Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato, quienes la requieran para la elaboración de sus proyectos.

#### Artículo 68.

Previo a la solicitud de expedición de licencia de construcción, el propietario o

poseedor de un predio o inmueble requerirá la expedición de las licencias de uso de suelo y de alineamiento y número oficial señaladas en el Artículo 45 del presente Reglamento, las cuales deberán obtenerse en la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

## **TÍTULO SEXTO**

De las Medidas de Seguridad

### **CAPÍTULO PRIMERO**

De la Inspección y Vigilancia

Artículo 69.

Es facultad de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, ordenar en cualquier momento, la inspección del predio, construcciones y obras en proceso, con el fin de cerciorarse que se cumplan con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y demás disposiciones administrativas aplicables, por medio del personal debidamente autorizado y acreditado.

Artículo 70.

El personal, al realizar las visitas de inspección, deberá estar provisto del documento que los acredite, así como de la orden escrita debidamente fundada y motivada, expedida por la autoridad competente, en la que se precisará el lugar, zona, predio ó inmueble que habrá de inspeccionarse y el objeto de la diligencia. Se identificará debidamente con la persona con quién se entienda la diligencia, exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal autorizado podrá designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección. En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

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

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

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

Artículo 71.

La persona con quien se entienda la diligencia, permitirá al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección, en los términos previstos en la orden

escrita a que se refiere el artículo de esta Ley, así como proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento de este Reglamento y las demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a lo que establece la Ley en la materia. La autoridad deberá mantener la información recibida en absoluta reserva, si así lo solicita el interesado, salvo el caso de requerimiento judicial.

#### Artículo 72.

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

#### Artículo 73.

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

#### Artículo 74.

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

#### Artículo 75.

En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones a este Reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables, se señalarán o en su caso adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, así como el plazo otorgado al infractor para satisfacerlos, además las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las diferencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en términos del requerimiento respectivo.

#### Artículo 76.

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

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### De las Medidas de Seguridad

Artículo 77.

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

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

Artículo 78.

Se consideran medidas de seguridad las siguientes:

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

## **CAPÍTULO TERCERO**

### De las Infracciones y Sanciones

Artículo 79.

La aplicación de las sanciones por infracciones o violaciones a este Reglamento competen al Presidente Municipal, quien con fundamento en el artículo 70 fracción

XVIII de la Ley Orgánica Municipal y podrá delegar al titular del Director General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica.

Artículo 80.

Se notificará a las Autoridades competentes las actuaciones de los registradores o notarios públicos y en general los servidores públicos investidos de fe que:

- I. Autoricen documentos, contratos o convenios, escrituras o actos jurídicos que contravengan lo dispuesto por este Reglamento, en los planes, programas, declaratorias y resoluciones administrativas relativas al ordenamiento territorial.
- II. Inscriban o registren documentos e instrumentos que contravengan los planes, programas, declaratorias, reglamentos o resoluciones administrativas concernientes al ordenamiento territorial de la entidad.
- III. Proporcionen los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados.
- IV. Cooperen con los infractores en cualquier forma a la violación de las disposiciones de este Reglamento u ordenamientos jurídicos aplicables a la materia.

Artículo 81.

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

Artículo 82.

En caso de que las violaciones sean cometidas por notario público, se aplicará lo dispuesto por la Ley del Notariado del Estado de Guanajuato.

Artículo 83.

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

Artículo 84.

Podrán imponerse medidas y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivas necesarias.

Artículo 85.

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

- I. Clausura temporal, total o parcial de las instalaciones, construcciones, de

los predios, obras y servicios.

- II. Suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, de los predios, las obras y servicios.
- III. Multa equivalente de treinta a mil días de salario mínimo vigente para la zona económica correspondiente en el Guanajuato, al momento de imponer la sanción.
- IV. La revocación de los permisos o licencias otorgadas.
- V. Revertir la situación del predio o inmueble a la situación en que se encontraba antes de la construcción o intervención.
- VI. Arresto hasta 36 horas.

Artículo 86.

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

Artículo 87.

En caso de que en la resolución correspondiente, se haya decretado como sanción la clausura definitiva o suspensión temporal, total o parcial del predio, construcción, obras o instalaciones infraccionadas, el personal de inspección autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **Motivos de Suspensión, Clausura y Demolición.**

Artículo 88.

La Dirección de Protección y Vigilancia, al tener conocimiento de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado. Así mismo ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin la licencia respectiva o sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas, sin perjuicio de que se puedan conceder las licencias de construcción a solicitud del interesado, fijando plazos para corregir las deficiencias que motivaron la suspensión.

Artículo 89.

Se podrá ordenar la suspensión por las causas siguientes:

- I. Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva.

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

Artículo 90.

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

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

Artículo 91.

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

Para el caso de la demolición ordenada se aplicarán las reglas y el procedimiento establecido en el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para el Municipio de Guanajuato.

Artículo 92.

En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no cumpla con las disposiciones que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica estará autorizada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que se hayan ordenado por la autoridad competente.

Artículo 93.

El propietario, poseedor o arrendatario estará obligado a pagar el costo de las obras realizadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Planeación Estratégica, conforme al artículo anterior. Dicho pago deberá realizarlo ante la Tesorería Municipal. En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no efectúe voluntariamente el pago de las obras realizadas, su importe deberá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento económico-coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **De las Notificaciones**

Artículo 94.

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

Artículo 95.

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

- I. Podrán realizarse en las oficinas de las autoridades competentes para el caso de que comparezca personalmente el interesado, su representante legal o a la persona autorizada para ello.
- II. Las notificaciones se llevarán a cabo en el domicilio legal que para tal efecto haya señalado el interesado a las autoridades competentes. En el caso supuesto de ya no ser el domicilio designado, se hará en el que deberá llevarse a cabo la inspección y/o de acuerdo a lo dispuesto por los artículos 319 y 321, del Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Guanajuato y
- III. Si la persona a quien se deba notificar, tiene su domicilio fuera de la jurisdicción de este municipio, la notificación se hará por correo certificado con acuse de recibo.

Artículo 96.

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

La autoridad podrá habilitar horas o días inhábiles, previo acuerdo por escrito.

Artículo 97.

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

## **TÍTULO SÉPTIMO**

De los Recursos de Inconformidad y Medios de Impugnación

### **CAPÍTULO ÚNICO**

Artículo 98

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

### **TRANSITORIOS**

Artículo Primero.

El presente reglamento entrará en vigor al cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Artículo Segundo.

Se abrogan las disposiciones administrativas que en la materia contravengan al presente Reglamento.

Artículo Tercero.

Deberán considerarse para la aplicación e implementación del presente Reglamento, las restricciones del atlas de riesgos vigente.

Por lo tanto, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 70 fracción VI de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

Dado en la residencia oficial del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Guanajuato, Guanajuato., a los 16 dieciséis días del mes de marzo del 2006.

El Presidente Municipal  
Lic. Arnulfo Vázquez Nieto

El secretario del H. Ayuntamiento  
Lic. José Jesús Pérez Cazares

(Rúbricas)

**NOTA ACLARATORIA:**

En el artículo 24 de la fracción III se pasa a la fracción I, repitiéndose las fracciones I, II y III, pero no su contenido.

ZONA	GRUPO	USOS	PERSONAL		USUARIOS	
			UNIDAD	CAJÓN	UNIDAD	CAJÓN
<b>COMERCIO DE INTENSIDAD BAJA</b>		1. MISCELÁNEA	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.02
		2. ABARROTÉS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		3. PAPELERÍAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		4. FARMACIAS	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.02
		5. CARNICERÍAS	m <sup>2</sup>	0.015	m <sup>2</sup>	0.015
		6. EXPENDIO DE NIEVES	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		7. TORTILLERÍAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.015
		8. MINISUPER	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		9. EXPENDIO DE PAN	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.02
		10. MERCERÍA Y BONETERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		11. COMIDA PARA LLEVAR	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		12. DULCERÍA	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.02
		13. REGALOS Y CURIOSIDADES	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.02
		14. VENTA DE ROPA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		15. FLORERÍA	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.02
		16. REVISTAS Y PERIÓDICOS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		17. ZAPATERÍAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		18. CARBONERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.01
<b>COMERCIOS DE INTENSIDAD MEDIA</b>		1. FRUTERÍA Y VERDULERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		2. LONCHERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		3. CENADURÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.05
		4. FERRETERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.035
		5. TLAPALERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		6. REFACCIONARIA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.035
		7. ARTÍCULOS DE LIMPIEZA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		8. PELETERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.035
		9. VENTA DE HIELO	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0



ZONA	GRUPO	USOS	PERSONAL		USUARIOS		
			UNIDAD	CAJÓN	UNIDAD	CAJÓN	
COMERCIOS DE INTENSIDAD MEDIA		10. JOYERÍA Y RELOJERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03	
		11. VINATERÍA	m <sup>2</sup>	0.015	m <sup>2</sup>	0.015	
		12. LIBRERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03	
		13. REFRESQUERÍA-CAFETERÍA	m <sup>2</sup>	0.03	m <sup>2</sup>	0.05	
		14. NEVERIA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.04	
		15. BOTICA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02	
		16. ARTESANÍAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03	
		17. EXPENDIO DE CAFÉ TOSTADO	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02	
		18. ARTÍCULOS DEPORTIVOS	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03	
		19. EQUIPO FOTOGRÁFICO	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03	
		20. DISCOS Y ARTÍCULOS MUSICALES	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03	
		21. PINTURAS	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.035	
		22. APARATOS E IMPLEMENTOS ORTOPÉDICOS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02	
		23. ARTÍCULOS DE BELLEZA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03	
		24. ARTÍCULOS DE PIEL	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03	
		25. BAZAR	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03	
		26. COMEDORES SIN BEBIDAS ALCOHÓLICAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.05	
		27. ARTÍCULOS PARA CARPINTERÍA EXCEPTO MADERA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.035	
		28. EXPENDIO DE COMBUSTIBLE	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.02	
	COMERCIOS DE INTENSIDAD ALTA		1. EXPENDIO Y ELABORACIÓN DE PAN	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02



ZONA	GRUPO	USOS	PERSONAL		USUARIOS	
			UNIDAD	CAJÓN	UNIDAD	CAJÓN
		2. ALFOMBRAS Y PISOS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.021
		3. ARTÍCULOS PARA DECORACIÓN	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		4. ARTÍCULOS DE PLÁSTICO	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		5. MÁQUINAS DE COSER	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.02
		6. VENTAS DE SEMILLAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		7. VENTA DE TANQUES ESTACIONARIOS Y EQUIPOS PARA GAS	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.035
		8. JUGUETERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		9. MUEBLERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		10. MUEBLES Y ACCESORIOS DE BAÑO	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.025
		11. APARATOS ELECTRÓNICOS	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		12. SUPER MERCADO	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		13. TELAS Y CORTINAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		14. MUEBLES Y ARTÍCULOS PARA BAÑO	m <sup>2</sup>	0.015	m <sup>2</sup>	0.03
		15. CENTROS COMERCIALES	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.025
		16. BICICLETAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		17. MATERIALES PARA CONSTRUCCIÓN	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.01
SERVICIOS DE INTENSIDAD BAJA		1. SALÓN DE BELLEZA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.04
		2. PELUQUERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.04
		3. CERRAJERÍA	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0
		4. REPARACIÓN DE CALZADO	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.015



ZONA	GRUPO	USOS	PERSONAL		USUARIOS	
			UNIDAD	CAJÓN	UNIDAD	CAJÓN
		5. TALLER DE REP. DE EQUIPO DOMESTICO Y ELÉCTRICO	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		6. FONTANERÍA E INSTALACIONES ELÉCTRICAS	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0
		7. REPARACIÓN DE BICICLETAS	m <sup>2</sup>	0	m <sup>2</sup>	0.015
		8. VIDRIERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.02
		9. TAPICERÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		10. REPARACIÓN DE MÁQUINAS DE ESCRIBIR	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
SERVICIOS DE INTENSIDAD MEDIA		1. VETERINARIA Y TIENDA DE MASCOTAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		2. ÓPTICA	m <sup>2</sup>	0.015	m <sup>2</sup>	0.02
		3. CENTRO DE COPIADO	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.03
		4. IMPRENTA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.036
		5. SERIGRAFÍA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		6. TALLER DE ENCUADERNACIÓN	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		7. VIDEO CLUB	m <sup>2</sup>	0.2	m <sup>2</sup>	0.035
		8. EQUIPO DE COMPUTO	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		9. ESTUDIO FOTOGRÁFICO	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		10. BANQUETES	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		11. ALARMAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.03
		12. SASTRERÍA Y CONFECCIÓN DE ROPA	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.02
		13. CARPINTERÍA	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.02
		14. HERRERÍA	m <sup>2</sup>	0.03	m <sup>2</sup>	0.025
		15. GALERÍAS DE ARTE	m <sup>2</sup>	0.03	m <sup>2</sup>	0.03
		16. OFICINAS Y DESPACHOS	m <sup>2</sup>	0.1	m <sup>2</sup>	0.02
		17. TINTORERÍAS	m <sup>2</sup>	0.02	m <sup>2</sup>	0.05

ZONA	GRUPO	USOS	PERSONAL		USUARIOS	
			UNIDAD	CAJÓN	UNIDAD	CAJÓN
		18. BANCOS, CASAS DE CAMBIO, CAJA DE AHORRO	m <sup>2</sup>	0.03	m <sup>2</sup>	0.06
		19. SERVICIOS DE LIMPIEZAS	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	0.01
<b>SERVICIOS ESPECIALES</b>		1. BASCULAS (EN ZONAS INDUSTRIALES)	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.005
		2. BODEGA DE BASURA RECICLABLE	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.005
		3. TRANSPORTE DE CARGA - AGENCIA DE MUDAZAS	m <sup>2</sup>	0.003	m <sup>2</sup>	0.003
		4. BODEGA DE CHATARRA	m <sup>2</sup>	0.003	m <sup>2</sup>	0.003
		5. LABORATORIO EXPERIMENTAL DE PRUEBAS	m <sup>2</sup>	0.01	m <sup>2</sup>	0.01
		6. ALMACÉN DE EXPLOSIVOS Y CARTUCHOS	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.005
		7. ENSAMBLAJE DE MAQUINARIA Y EQUIPO AGRÍCOLA	m <sup>2</sup>	0.005	m <sup>2</sup>	0.005

















































GRUPOS DE USOS				ZONAS																							
NO.	GRUPO	SUBGRUPO	USOS	CH	CS	CB	CV	E	FE	FAP	FT	H0	H1	H2	H3	H4	IL	IM	IP	PA	PE	P	PU	SC	CA	ZA	NP
				Centro histórico	Comercio y servicio	Centro de barrio	Centro Vecinal	Equipamiento	Fomento ecológico	Fomento agropecuario	Fomento turístico	Habitacional densidad muy baja (1 a 100 hab/	Habitacional densidad baja (101 a 200 hab/Ha)	Habitacional densidad media (201 a 300	Habitacional densidad alta (301 a 400 hab/ Ha)	Habitacional densidad muy alta (401 a 500 hab/	Industria ligera	Industria media	Industria pesada	Preservación agrícola	Preservación ecológica	Parque	Parque Urbano	Servicios Carreteros	Cuerpos de agua	Arqueológicas	Naturales protegidas
			Almacenamiento de aguarrás, brea, combustóleos, colofonia																								
		<b>Establecimientos de servicio con usos de comercio</b>	Centros nocturnos con sexo y comercio																								
			Hospedaje con sexo y comercio																								

PERMITIDO

CONDICIONADO

PROHIBIDO

Condición Especial:

Los sub-grupos identificados por la sigla "SARE", son aquellos cuya licencia de uso de suelo podrá ser tramitada a través del Sistema de Apertura Rápida de Empresas, que en su caso quedara condicionada a que el interesado presente en el termino de un mes la respectiva Determinación del grado de riesgos, ya sea de la Dirección de Protección Civil Municipal o del Cuerpo de Bomberos Voluntarios y señale las medidas de mitigación que al respecto realizará.

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
H01	HABITACIONAL	MUY BAJA 1 A 40 HAB/HA	0.40	0.80	H0	780 m <sup>2</sup>	20 m	3 METROS LIBRES AL FRENTE Y 3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO	VIVIENDA UNIFAMILIAR	SE PERMITE LA CONSTRUCCIÓN SIEMPRE QUE NO SE UTILICE PARA DORMITORIO	NO PODRÁN SER OCUPADAS CON CONSTRUCCIONES DEFINITIVAS O PROVISIONALES DE NINGUNA ÍNDOLE Y LOS TINACOS NO DEBERÁN SER VISIBLES DESDE EL EXTERIOR	NO SE PERMITIRÁN SUBDIVISIONES	VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1
H02	HABITACIONAL	MUY BAJA 41 A 60 HAB/HA	0.60	1.20	H0	525 m <sup>2</sup>	15 m		DESDE EL NIVEL DE DESPLANTE: 2 NIVELES O 7 METROS. LAS CUMBRERAS DE LOS TECHOS INCLINADOS PODRÁN TENER DOS METROS MAS DE ALTURA SOLO EN LAS ZONAS QUE SE PERMITA ESTE TIPO DE CUBIERTAS SEGÚN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN					
H03	HABITACIONAL	MUY BAJA 61 A 100 HAB/HA	0.70	1.40	H0	315 m <sup>2</sup>	12.5 m							
H11	HABITACIONAL	BAJA 101 A 140 HAB/HA	0.80	1.60	H1	225 m <sup>2</sup>	10 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO						
H12	HABITACIONAL	BAJA 141 A 160 HAB/HA	0.80	1.60	H1	195 m <sup>2</sup>	9 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO						
H13	HABITACIONAL	BAJA 161 A 200 HAB/HA	0.80	1.60	H1	150 m <sup>2</sup>	8 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO						
H21	HABITACIONAL	MEDIA 201 A 240 HAB/HA	0.80	1.60	H2	130 m <sup>2</sup>	8 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO						

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
H22	HABITACIONAL	MEDIA 241 A 260 HAB/HA	0.80	1.60	H2	120 m <sup>2</sup>	7.5 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO	N Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO.					
H23	HABITACIONAL	MEDIA 261 A 300 HAB/HA	0.80	1.60	H2	105 m <sup>2</sup>	7 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO						
H31	HABITACIONAL	ALTA 301 A 340 HAB/HA	0.80	1.60	H3	105 m <sup>2</sup>	6 m	3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO	VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
H32	HABITACIONAL	ALTA 341 A 360 HAB/HA	0.80	1.60	H3	105 m <sup>2</sup>	6 m	SE APLICARA LO SEÑALADO EN LA LEY DE FRACCIONAMIE NTOS Y SUS REGLAMENTOS	EN CONDOMINIO VERTICAL DEBERÁ SER LO SEÑALADO EN LA LEY DE FRACCIONAMI ENTOS Y SUS REGLAMENTO S, EN CASO QUE LOS EDIFICIOS					
H33	HABITACIONAL	ALTA 361 A 400 HAB/HA	0.80	1.60	H3	105 m <sup>2</sup>	6 m							
H41	HABITACIONAL	MUY ALTA 401 A 440 HAB/HA	0.80	1.60	H4	105 m <sup>2</sup>	6 m							
H42	HABITACIONAL	MUY ALTA 441 A 460 HAB/HA	0.80	1.60	H4	105 m <sup>2</sup>	6 m							

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
H43	HABITACIONAL	MUY ALTA 461 A 500 HAB/HA	0.80	1.60	H4	105 m <sup>2</sup>	6 m		SEAN MAYORES A CINCO NIVELES, SE DEBERÁ CONTAR CON ELEVADOR. ESTO SOLAMENTE EN LAS ZONAS QUE LO PERMITA EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO					
IL	INDUSTRIA	LIGERA	0.80	1.60	IL			3 METROS LIBRES ALREDEDOR DEL PREDIO CUANDO ASÍ LO CONSIDERE LA D.G.D.U.M.	SERÁ LA PREDOMINANTE EN LA ZONA SIN SOBREPASAR LA LIMITADA POR LA APLICACIÓN				VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1
IM	INDUSTRIA	MEDIA	0.80	2.00	IM			LOS LOTES						

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO									
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS	
IP	INDUSTRIA	PESADA	0.80	2.00	IP			INDUSTRIALES QUE SE LOCALICEN COLINDANDO O DENTRO DE UNA ZONA HABITACIONAL DEBERÁN TENER UNA FRANJA LIBRE DE CONSTRUCCIÓN PERIMETRAL DE 6 MTS. DE LA QUE PODRÁ UTILIZARSE EL 50 % EN ESTACIONAMIENTO Y EL RESTO EN ZONA JARDINADA O ARBOLADA. EN CASO DE QUE LAS INDUSTRIAS SE ENCUENTRE DENTRO DE LAS ZONAS QUE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESTABLEZCAN PARA ESTE USO DEBERÁN DEJAR 3 METROS	DEL C.U.S. LOS VOLÚMENES QUE SOBREPASEN LOS DOS NIVELES COMPLETOS DE ALTURA DEBERÁN ENCONTRARSE A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 6 MTS. DEL ALINEAMIENTO FRONTAL Y A 3 MTS. DEL LIMITE DE PROPIEDAD POSTERIOR						

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO									
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS	
IR	INDUSTRIA	DE RIESGO	0.70	2.00	IR			EL ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO SERÁ LA DEFINIDA EN LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL Y EL ESTUDIO DE RIESGO	SERÁ LA PREDOMINANTE EN LA ZONA SIN SOBREPASAR LA LIMITADA POR LA APLICACIÓN DEL C.U.S. LOS VOLÚMENES QUE SOBREPASEN LOS DOS NIVELES COMPLETOS DE ALTURA DEBERÁN ENCONTRARSE A UNA DISTANCIA MÍNIMA DE 6 MTS. DEL ALINEAMIENTO FRONTAL Y A 6 MTS. DEL LIMITE DE PROPIEDAD POSTERIOR						

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO									
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS	
C1	COMERCIO	BAJA	0.80	1.60	C1										
C2	COMERCIO	MEDIA	0.80	1.60	C2										
C3	COMERCIO	ALTA	0.80	1.60	C3			SE DEJARA UN 20 % DEL PREDIO DE ÁREA LIBRE PARA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN	DESDE EL NIVEL DE DESPLANTE: 2 NIVELES O 7 METROS. LAS CUMBRERAS DE LOS TECHOS INCLINADOS PODRÁN TENER DOS METROS MAS DE ALTURA SOLO EN LAS ZONAS QUE SE PERMITA ESTE TIPO DE CUBIERTAS SEGÚN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO.				VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1	



LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
S3	SERVICIO	ALTA	0.80	2.00	S3				NIVELES O 7					

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO									
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS	
SE	SERVICIO	ESPECIALES	0.80	2.00	SE			SE DEJARA UN 20 % DEL PREDIO DE ÁREA LIBRE PARA VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN. EN CASO DE QUE EL SERVICIO COLINDE CON VIVIENDA LA RESTRICCIÓN ANTERIOR DEBERÁ UBICARSE EN LA COLINDANCIA CON LA MISMA. EN TODOS LOS CASOS, LOS LOTES DEBERÁN BARDEARSE A UNA ALTURA DE 3 MTS.	METROS. EN CASO QUE REQUIERA MAYOR ALTURA, LA MISMA QUEDARA LIMITADA POR LA APLICACIÓN DEL C.U.S. Y CONDICIONADA A QUE LOS VOLÚMENES QUE SOBREPASEN LOS DOS NIVELES COMPLETOS DEBERÁN ENCONTRARSE A UNA DISTANCIA MÍNIMA SE 6 MTS. DEL ALINEAMIENTO FRONTAL Y A 3 MTS. DEL LIMITE DE LA PROPIEDAD POSTERIOR						

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
CA	CUEPOS DE AGUA				PRESAS			LAS QUE SEÑALE LA LEY AGUAS NACIONALES, SU REGLAMENTO Y LAS DEMÁS NORMATIVIDADES EXISTENTES EN LA MATERIA					VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1
					BORDOS									
					CANALES									
					ACUEDUCTOS									
					LAGUNAS									
					MANANTIALES									
					RÍOS									
E	EQUIPAMIENTO				EQUIPAMIENTO			LAS SEÑALADAS EN EL SISTEMA NORMATIVO DE LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL (SEDESOL)					VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1
FE	FOMENTO ECOLÓGICO	MUY BAJA 100 HAB/HA	0.70	1.40	VEGETACIÓN NATURAL	370 m <sup>2</sup>		3 METROS LIBRES AL	DESDE EL NIVEL DE					

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
FA	FOMENTO AGROPECUARIO	MUY BAJA 60 HAB/HA	0.70	1.40	PECUARIO GRANJAS PORCICOLAS ESTABLOS CABALLERIZAS	570 m <sup>2</sup>		FRENTE Y 3 METROS LIBRES AL FONDO DEL PREDIO	DESPLANTE: 2 NIVELES O 7 METROS. LAS CUMBRERAS DE LOS TECHOS INCLINADOS PODRÁN TENER DOS METROS MAS DE ALTURA SOLO EN LAS ZONAS QUE SE PERMITA ESTE TIPO DE CUBIERTAS SEGÚN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO.					
FT	FOMENTO TURÍSTICO	MUY BAJA 40 HAB/HA	0.70	1.40	GRUPO DE USOS XX DE ESTE REGLAMENTO	900 m <sup>2</sup>								
PE	PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	MUY BAJA 40 HAB/HA	0.70	1.40	RESERVA ECOLÓGICA	900 m <sup>2</sup>		SE DEBERÁ DEJAR UN	DESDE EL NIVEL DE				VER TABLA No. 2	VER TABLA

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO									
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS	
PA	PRESERVACIÓN AGRÍCOLA	MUY BAJA 40 HAB/HA	0.70	1.40	RESERVA AGRÍCOLA	901 m <sup>2</sup>		MÍNIMO DEL 30 % PARA ÁREAS JARDINADAS O HUERTAS	DESPLANTE: 2 NIVELES O 7 METROS. LAS CUMBRERAS DE LOS TECHOS INCLINADOS PODRÁN TENER DOS METROS MAS DE ALTURA SOLO EN LAS ZONAS QUE SE PERMITA ESTE TIPO DE CUBIERTAS SEGÚN EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y FISONOMÍA DEL MUNICIPIO DE GUANAJUATO.						No. 1

LAS ZONAS HABITACIONALES SE SUJETARAN A LAS SIGUIENTES NORMAS Y LINEAMIENTOS

CLAVE	TIPO DE ZONA	DENSIDAD O INTENSIDAD	COEFICIENTE MAX. DE OCUPACIÓN DEL SUELO (C.O.S.)	COEFICIENTE MAX. DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (C.U.S.)	USOS PERMITIDOS POR GRUPO PREDOMINANTE	RESTRICCIONES DE USO								
						LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN	ALTURA MÁXIMA	SÓTANO	AZOTEAS	DEL PREDIO	COMPATIBILIDAD DE USO	No. CAJONES PARA ESTACIONAMIENTOS
SC	SERVICIOS CARRETEROS				GASOLINERAS RESTAURANTES REFACCIONARIAS LLANTERAS TALLERES MECANICOS			LAS QUE VIERON EN ESTA MISMA TABLA PARA CADA TIPO DE USO	LAS QUE VIERON EN ESTA MISMA TABLA PARA CADA TIPO DE USO				VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1
P	PARQUE				PARQUE			LAS ESTABLECIDAS EN MATERIA DE ECOLOGIA Y MEDIO AMBIENTE Y LAS SEÑALADAS POR EL SISTEMA NORMATIVO DE SEDESOL.					VER TABLA No. 2	VER TABLA No. 1

ZONAS	OBJETIVOS
<b>Zonas Habitacionales</b>	Se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad a través de los siguientes objetivos:
	I. Regular la densidad de población y la intensidad de edificación en cada zona específica, señalando la dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con el objeto de asegurar espacios de descanso y recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana.
	II.- Procurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de las construcciones.
	III.- Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos de suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos y malos olores.
	IV.- Proteger las zonas habitacionales contra tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra congestión vial ocasionado por exceso de autos estacionados en las calles.
	V.- Establecer la compatibilidad de otros usos, que se puedan desarrollar de forma eficiente en las zonas habitacionales sin que generen impactos negativos.
<b>Zonas de Servicios Carreteros</b>	Se fomentaron en su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos
	I.- Permitir que el tránsito obtenga los servicios necesarios de apoyo y seguridad en las carreteras regionales del municipio.  II.- Asegurar un desarrollo armónico de las actividades de apoyo al tránsito en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos especialmente en el aspecto vial.





ZONAS	OBJETIVOS
<b>Zonas de Centro de Barrio</b>	Las zonas de centro de barrio tienen los siguientes objetivos:
	I.- Permitir que la población realice intercambio comercial y de servicios en áreas cercanas a su vivienda con el fin de que la ciudad cuente con un desarrollo equilibrado, y
	II.- Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos; especialmente en lo que respecta a la vialidad.
<b>Zonas de Centro Vecinal</b>	Las zonas de centro vecinal tienen los siguientes objetivos:
	I.- Permitir que la población de los centros de barrio realice intercambio comercial y de servicios de intensidad media en áreas cercanas a su vivienda con el fin de que la ciudad cuente con un desarrollo equilibrado, y
	II.- Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos; especialmente en lo que respecta a la vialidad.
<b>Zonas de Comercio-Servicios</b>	Las zonas de comercio y servicios se fomentaron en su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:
	I.- Permitir que la población realice el intercambio comercial y obtenga los servicios necesarios para el desarrollo económico y social de la comunidad
	II.- Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales y de servicios dentro de áreas y locales adecuados para tal fin.
	III.- Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos, especialmente en el aspecto vial.

ZONAS	OBJETIVOS
Áreas de Crecimiento	I. El objetivo de las áreas de crecimiento que en este caso pueden corresponder a las zonas de fomento ecológico, es contar con reservas de suelo susceptibles al aprovechamiento del desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo, a fin de alojar las nuevas zonas habitacionales, de equipamiento, comercio y servicios que se den en el Municipio.

Primero.	<p>Para efectos de este Reglamento se aplicaran los rangos de densidad habitacional establecidos en la tabla N° 3 de este reglamento, calculándose para cada caso específico a partir de la superficie bruta del predio a desarrollar; pudiendo considerarse también en este calculo, de manera excepcional debidamente justificada y a criterio de la Dirección General encargada del Desarrollo Urbano del Municipio, otras áreas cercanas, como es el caso de las superficies ocupadas por vialidades o cuerpos de agua que existan en el área de influencia del predio.</p> <p>El uso de suelo que le corresponde a un predio le será autorizado de manera inicial en el nivel mas bajo del rango de densidad o intensidad que recaiga en la zona donde aquel se encuentre ubicado, pero podrá autorizarse su reclasificación hacia alguna de las dos categorías superiores subsecuentes, conforme a la justificación que para ello pudiera resultar de la evaluación al estudio de compatibilidad urbanística que con tal finalidad sea presentado por el interesado.</p>
----------	--

<b>Segundo</b>	<p>De acuerdo a la ubicación del predio será autorizado el número de niveles de construcción, considerando para ello la densidad habitacional de cada zona y la tipología de la misma; el respectivo coeficiente máximo de utilización de suelo (CUS); así como las dimensiones mínimas de los lotes en los diferentes usos, según los lineamientos señalados en la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y en los reglamentos vigentes aplicables en la materia.</p> <p>En todo caso para calcular el número de niveles permisibles deberán tomarse en cuenta las especiales características topográficas del Municipio y de la Ciudad de Guanajuato, optando siempre por la condición más favorable para el predio.</p> <p>Por excepción los parámetros anteriores podrán rebasarse, siempre a juicio de la Dirección General encargada del Desarrollo Urbano del Municipio existan causas justificadas para ello y no se afecte la densidad habitacional permisible en la zona, ni el equilibrio de las funciones que en ella se realizan.</p>
<b>Tercero</b>	<p>La ocupación y utilización del suelo serán definidas con respecto a los Coeficiente máximos de Ocupación del Suelo (COS) y de Utilización del Suelo (CUS), que sean permisibles en cada zona.</p>
<b>Cuarto.</b>	<p>La Dirección General de Desarrollo Urbano Y Planeación Estratégica solicitará estudios técnicos justificatorios como son los de: Impacto ambiental, de riesgos, de compatibilidad urbanística y de impacto vial, así como otros similares, en especial cuando los usos propuestos generen riesgos o provoquen impactos urbanos importantes en alguna zona, para que estos determinen las restricciones, lineamientos y normatividades a que deberá sujetarse el desarrollo de cada predio.</p>



<b>Noveno</b>	<p>Tratándose de regularización de asentamientos humanos, a criterio de la Dirección General encargada del Desarrollo Urbano del Municipio, podrá autorizarse cualquier tamaño de lote y la mezcla de ellos, siempre que su promedio y la densidad habitacional resultante se encuentren razonablemente dentro de los parámetros permisibles en la zona por los respectivos planes de ordenamiento territorial, siempre teniendo como límite el uso Habitacional de Muy Alta Densidad (H4) que se establece en este Reglamento.</p> <p>De igual manera en estos casos las vialidades podrán aceptarse con diferentes anchos, incluso como andadores peatonales, siempre que la calle o calles principales de distribución interna y de intercomunicación con otras colonias colindantes tengan un ancho razonable y estén debidamente resueltas para satisfacer los requerimientos de conducción de la máxima carga vehicular que pueda esperarse en el futuro, para servir adecuadamente tanto a las necesidades del sitio como a las del entorno.</p>
<b>Décimo.</b>	<p><b>De las normas para zonas de industria</b></p> <p>Las dimensiones de los predios para usos industriales se determinarán considerando: el área de operación de la empresa, el área de carga y descarga, el patio de maniobras y el área de estacionamiento entre otras, así como las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección General de Desarrollo Urbano Y Planeación Estratégica determine convenientes para el adecuado funcionamiento de la factoría, debiendo remitirse para ello a la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.</p>
<b>Décimo Primero.</b>	<p>Toda la industria clasificada como mediana o pesada deberá disponer de una área de amortiguamiento de cuando menos 3 metros en el perímetro del predio, que puede ser usada como área verde arbolada. Lo anterior también era aplicable a toda aquella industria ligera donde así lo considere necesario la Dirección General encargada del Desarrollo Urbano del Municipio.</p>

<b>Décimo Segundo.</b>	Todos los usos industriales quedarán sujetos a las normas y lineamientos que sobre control ambiental establezcan las leyes y reglamentos vigentes en la materia.
<b>Décimo Tercero.</b>	<p>Los lotes industriales que estén colindantes o dentro de una zona habitacional deberán disponer de una franja libre de construcción en el perímetro del predio de cuando menos 6.00 metros de ancho, la cual podrá utilizarse en un 50% para estacionamientos y el resto como zona arbolada.</p> <p>I.- Adicionalmente se dejará una zona de amortiguamiento perimetral con un ancho mayor al ya señalado, cuando así se desprenda de las conclusiones de la respectiva manifestación de impacto ambiental.</p> <p>II.- Para calcular el número de cajones para estacionamiento, deberá cumplirse con las normas establecidas en la tabla Num. 1 de este reglamento.</p> <p>III.-Deberá contar con patio de maniobras, así como un área de carga y descarga, todo en el interior del lote.</p>

<p><b>Décimo Cuarto.</b></p>	<p><b>De las normas para zonas de comercio y servicios.</b></p> <p>Las zonas de comercios y servicios (CS) se sujetarán a las normas y lineamientos establecidos en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.</p> <p>En las áreas comerciales y/o de servicios de las localidades rurales se deberán respetar las intensidades predominante en tanto no exista un plan de Ordenamiento Territorial que las norme, sin embargo en su defecto se podrán considerar los siguientes parámetros: En las calles de acceso, en las vialidades principales y en la zona central hasta una intensidad media, mientras que en el resto del poblado en una intensidad baja; todo lo anterior salvo casos plenamente justificados.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a la norma señala en la tabla No. 1 este Reglamento.</li> <li>- En el caso de que el uso de servicios colinde con zonas habitacionales, deberá respetarse una zona de restricción ubicada en la colindancia con las mismas, cuyo ancho mínimo quedara a criterio de la Dirección General encargada del Desarrollo Urbano del Municipio.</li> <li>- En el caso de tratarse de talleres mecánicos de automóviles el predio deberá estar bardeado y por ningún motivo se permitirá el estacionamiento de los vehículos para reparación en la vía pública, debiendo tener espacio para ello en el interior del lote.</li> </ul>
<p><b>Décimo Quinto</b></p>	<p><b>De las normas de las zonas de cuerpos de agua</b></p> <p>Las zonas de cuerpos de agua deberán sujetarse a las normas y lineamientos establecidos en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.</p> <p>Las restricciones y compatibilidades de uso del suelo serán los señalados en la ley de aguas nacionales y en los reglamentos y normatividades de la Comisión Nacional del Agua.</p>

<b>Décimo Sexto</b>	<b>De las normas de las zonas de equipamiento</b> Las zonas de equipamiento se sujetarán a los lineamientos del sistema normativo de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL), así como a lo establecido en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.
<b>Décimo Séptimo</b>	<b>De las normas de las zonas de fomento</b> Las zonas de fomento deberán sujetarse a las normas y lineamientos que se establecen en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.  I.- Tratándose de ganado confinado en corrales quedará prohibido el tirar los desechos orgánicos en los cuerpos de agua.
<b>Décimo Octavo</b>	<b>De las normas de las zonas de preservación</b> Las zonas de preservación deberán sujetarse a las normas y lineamientos que se establecen en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.  I.- Se deberá dejar libre la superficie no edificable de cada lote, destinándola invariablemente para áreas jardinadas o huertas.

<b>Décimo Noveno</b>	<b>De las normas de las zonas de servicios carreteros</b> Las zonas de servicios carreteros deberán sujetarse a las normas y lineamientos que se establecen en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.  I.- Los usos de suelo en las zonas de corredores carreteros deberán sujetarse a las normas y lineamientos específicos para cada uso señalados en este reglamento.
<b>Vigésimo</b>	<b>De las normas de las zonas de parque</b> Las zonas de parque deberán sujetarse a las normas y lineamientos que se establecen en la Tabla No. 3 y a los usos compatibles, condicionados e incompatibles que se establecen en la Tabla No. 2 de este reglamento.  I.- Las zonas de parque estatal, regional o municipal deberán sujetarse a las normas y lineamientos establecidos por ley en materia de ecología y medio ambiente, así como a los decretos o acuerdos respectivos.  II.- En éstas áreas sólo se permitirá la construcción de redes de servicios e infraestructura básica y las instalaciones señaladas en el sistema normativo de equipamiento de SEDESOL para este tipo de equipamiento.

<b>Vigésimo Primero</b>	<p><b>De la intensidad de uso en los predios colindantes con vialidades regionales, primarias y secundarias</b></p> <p>Los predios colindantes con vialidades regionales deberán sujetarse a las normas y lineamientos específicos establecidos para tales supuestos en el presente Reglamento y en todos los casos deberán respetarse los derechos de vía, de acuerdo a la normatividad aplicable.</p> <p>I.- Compatibilidad de Uso: La compatibilidad de uso a lo largo de las vialidades regionales se establecerá en base a los respectivos estudios de compatibilidad urbanística.</p> <p>II.- Restricciones de Uso: Serán las condicionantes establecidas como resultado de los estudios de compatibilidad urbanística en caso de que el uso solicitado resulte compatible.</p> <p>III.- La altura de las edificaciones así como su tipología deberá cumplir con lo señalado en este reglamento y con lo dispuesto en el Reglamento de Construcción y Fisonomía del municipio de Guanajuato, Sin embargo en su defecto podrá determinarse conforme a las alturas predominantes en los edificios de la zona.</p>
<b>Vigésimo Segundo</b>	<p>Los usos del suelo marcados para estas zonas se sujetarán a la delimitación del fondo de los lotes autorizables.</p>

<p><b>Vigésimo Tercero</b></p>	<p>Las vialidades primarias y secundarias deberán sujetarse a las normas y lineamientos específicos de cada zona señaladas por el presente Reglamento, a excepción de los predios que tengan frente hacia las vialidades señaladas, las cuales deberán cumplir con la siguiente reglamentación:</p> <p>I.- Compatibilidad de Uso: La compatibilidad de uso a lo largo de las vialidades primarias y secundarias se establecerá en base a los resultados de los respectivos estudios de compatibilidad urbanística.</p> <p>II.- Restricciones de Uso: Serán las condicionantes establecidas como resultado de los estudios de compatibilidad urbanística en caso de que el uso solicitado resulte compatible.</p> <p>III.- La altura de las edificaciones así como su tipología deberá cumplir con lo señalado en este reglamento y con lo dispuesto en el Reglamento de Construcción y Fisonomía del municipio de Guanajuato, Sin embargo en su defecto podrá determinarse conforme a las alturas predominantes en los edificios de la zona.</p>
<p><b>Vigésimo Cuarto</b></p>	<p>Los usos del suelo señalados para vialidades primarias y secundarias se sujetarán a la delimitación del fondo de los lotes autorizables</p>
<p><b>Vigésimo Quinto</b></p>	<p>Las vías consideradas como primarias y secundarias se señalarán en los planos de los diferentes planes de ordenamiento territorial, los cuales formarán parte del presente Reglamento</p>

**Vigésimo Sexto**

**De las Normas para los Cajones de Estacionamiento**

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

- I.- El número de cajones por cada uso dentro de un predio será la suma de los cajones estimados para el personal y para los usuarios;
- II.- El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, será la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste;
- III.- Las áreas de carga y descarga así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;
- IV.- Los cajones de estacionamiento para los usos no considerados en este Reglamento, quedarán sujetos a lo que determine la Dirección de Desarrollo Urbano Y Planeación Estratégica, quien para ello considerará los casos similares previstos por este reglamento;
- V.- Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir a las áreas verdes indicadas en este Reglamento, ni a las que contempladas en las secciones de las vialidades de la ciudad, que son de uso publico;
- VI.- Los cajones de estacionamiento así como el área para llevar a cabo las maniobras de estacionamiento, deberán localizarse preferentemente dentro de los lotes a los que dan servicio;
- VII.- Los estacionamientos requeridos para los usos de suelo que establece este Reglamento no podrán ser condicionados a un pago; y
- VII.- Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, cumplirán lo dispuesto en el Reglamento Municipal de Fraccionamientos y en el Reglamento de Construcción y Conservación de la Fisonomía para la Capital del Estado de Guanajuato y su Municipio.

<b>Vigésimo Séptimo</b>	<p>Para el requerimiento de cajones de estacionamiento con respecto al uso del suelo se considerarán los siguientes aspectos:</p> <p>I.- Para fincas catalogadas de valor histórico o contextual y las ubicadas dentro del primer cuadro de la ciudad, los cajones podrán localizarse en otro espacio o predio alternativo cuando así se requiera, debiendo estar ubicados en promedio a menos de 100 metros de distancia de la finca en cuestión; resultando aceptable un contrato de servicio con un estacionamiento privado donde se otorguen horas gratuitas para el uso de suelo por autorizar. Será obligatorio que los predios o construcciones donde exista un servicio de estacionamiento externo, se instalen anuncios indicando el lugar y el nombre del estacionamiento donde se tiene contratado o convenido este servicio;</p> <p>II.- El servicio de estacionamiento externo deberá estar vigente de manera permanente, por lo que el incumplimiento de tal disposición motivara la cancelación automática de la respectiva licencia de uso de suelo; y</p> <p>III.- Para construcciones nuevas fuera del primer cuadro de la ciudad, se dejarán invariablemente los cajones de estacionamiento requeridos por el uso del suelo, los cuales deberán estar preferentemente dentro del predio.</p>
<b>Vigésimo Octavo</b>	<p>Para el requerimiento de cajones de estacionamiento en los usos industriales se tomarán en cuenta por separado el área productiva y las demás áreas; en el área productiva se considerará un cajón de estacionamiento para empleados por cada 200 m<sup>2</sup> de construcción. En otras áreas se considerará lo dispuesto en el siguiente artículo.</p>
<b>Vigésimo Noveno</b>	<p>Para calcular el número de cajones de estacionamiento se deberá atender lo dispuesto en la tabla No. 1 de este reglamento.</p>

<p><b>Trigésimo</b></p>	<p>El cálculo del número de cajones de estacionamiento para las zonas habitacionales será el siguiente:</p> <p>Zona Habitacional:</p> <table border="0" data-bbox="688 521 1365 594"> <tr> <td>Vivienda Unifamiliar</td> <td>1.00 cajón / vivienda</td> </tr> <tr> <td>Vivienda en Condominio</td> <td>1.20 cajón / vivienda</td> </tr> </table>	Vivienda Unifamiliar	1.00 cajón / vivienda	Vivienda en Condominio	1.20 cajón / vivienda
Vivienda Unifamiliar	1.00 cajón / vivienda				
Vivienda en Condominio	1.20 cajón / vivienda				
<p><b>Trigésimo Primero</b></p>	<p><b>De las normas para áreas de crecimiento o dosificación de provisiones de suelo</b></p> <p>Los usos de suelo que se pretendan en predios ubicados dentro de las zonas de futuro crecimiento, deberán cumplir con los siguientes requisitos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>I.- Estudio de Compatibilidad Urbanística;</li> <li>II.- Manifestación de Impacto Ambiental; y</li> <li>III.- Factibilidad de dotación de servicios (Alcantarillado, agua potable y energía eléctrica).</li> </ul>				
<p><b>Trigésimo Segundo</b></p>	<p>La compatibilidad de usos en las zonas de crecimiento, estará sujeta al tipo de zona establecida por el plan de ordenamiento territorial aplicable.</p>				
<p><b>Trigésimo Tercero</b></p>	<p>La compatibilidad de usos en las áreas de reserva para el crecimiento, estará sujeta al resultado del estudio de compatibilidad urbanística, donde se deberá considerar las ventajas sociales y económicas que beneficiaran a la población. En todos los casos las propuestas de nuevos desarrollos deberán ser aprobadas por la Dirección General encargada del Desarrollo Urbano del Municipio.</p>				

<b>Trigésimo Cuarto</b>	Para los efectos de las compatibilidades entre zonas y grupos de usos se atenderá a lo dispuesto en la tabla no 2 de este reglamento.
<b>Trigésimo Quinto</b>	<p><b>De los usos de suelo en las zonas de centro vecinal y centro de barrio.</b></p> <p>En las zonas de centro vecinal y de centro de barrio se respetarán las normatividades y lineamientos establecidos para los usos de las zonas anteriormente normadas.</p>
<b>Trigésimo Sexto</b>	El uso mixto vivienda-comercio-servicios y equipamiento según el sistema normativo de SEDESOL deberá promoverse y preservarse en las zonas de centro vecinal y centro de barrio.
<b>Trigésimo Séptimo</b>	<p>Dentro de los centros vecinales y centros de barrio no se permitirán los siguientes usos:</p> <p>I.- Aquellos que provoquen contaminación ambiental, residuos y desechos líquidos, humos y polución o que afecten y deterioren la imagen urbana de su zona de ubicación; y</p> <p><b>II.- Aquellos que requieran espacios, volúmenes o instalaciones incompatibles o de riesgo frente a los usos mixtos, o que impacten a la imagen urbana del entorno de la zona, tales como gasolineras, gaseras, salones de fiestas, expendios de comestibles, maquinaria industrial y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales, etc. O aquellos que por su actividad requieran de instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior de los inmuebles cuyas dimensiones o volumetría, rompan con la armonía y el carácter de su lugar de ubicación.</b></p>

<b>Trigésimo Octavo</b>	<b>De los Usos de Suelo en el Centro Histórico y Zonas Con Patrimonio Histórico Edificado.</b> En el Centro Histórico y en las Zonas con Patrimonio Histórico Edificado se respetarán las normatividades y lineamientos establecidos para las vialidades primarias y secundarias y las de las zonas que anteriormente se reglamentaron, siempre que en los inmuebles con valor histórico, el uso pretendido no modifique la estructura y el partido original del edificio.
<b>Trigésimo Noveno</b>	El uso mixto vivienda-comercio se deberá promover y preservar en el Centro Histórico y en las Zonas con Patrimonio Histórico edificado.
<b>Cuadragésimo</b>	Para cualquier intervención en un inmueble catalogado con valor histórico o artístico en el Centro Histórico se deberá cumplir con las disposiciones legales del Patrimonio Cultural, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su Reglamentación.
<b>Cuadragésimo Primero</b>	No se permitirán subdivisiones en inmuebles catalogados con valor histórico y se deberá conservar el coeficiente de ocupación y utilización del suelo (COS) y (CUS) original, salvo casos debidamente justificados donde no se modifique la estructura, el partido arquitectónico, ni el diseño conceptual del edificio.
<b>Cuadragésimo Segundo</b>	En caso de existir usos mixtos en un inmueble catalogado con valor histórico, éstos deberán respetar fisonómicamente la unidad del mismo, no permitiéndose cambios de color, ni de textura, en las fachadas.



<b>Cuadragésimo Sexto</b>	No se permitirá ningún uso o destino que provoque impactos negativos o que afecten la estabilidad de las estructuras existentes en las zonas arqueológicas.
<b>Cuadragésimo Séptimo</b>	Para la aprobación de cualquier Licencia de factibilidad de Uso y destino de suelo en las zonas arqueológicas se requerirá de un estudio de compatibilidad urbanística que señale los impactos a las mismas y que establezca las acciones de mitigación requeridas con el fin de garantizar la protección y conservación de este patrimonio cultural.