PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase con fecha 1ro. de Diciembre de 1921.

CUARTA SECCION

Tomo CLXXIII | Tepic, Nayarit; Miércoles 9 de Julio de 2003 | Número 5

SUMARIO

REGLAMENTO MUNICIPAL DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT.

TITULO PRIMERO

De la zonificación urbana

CAPITULO I

Disposiciones generales

Articulo 1. El presente Reglamento es de observancia general y forma parte del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Bahia de Banderas, Nayarit.

Articulo 2. Tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para llevar a cabo los objetivos, las políticas y estrategias de desarrollo señaladas en el contenido del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración del territorio municipal, a partir de un sistema de ciudades jerarquizado y una estructura urbana ordenada de los diferentes centros de población. Para tales efectos se establecen:

I. La estructuración territorial y urbana;

II. La clasificación general de las áreas y predios;

III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;

IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;

V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

VI. Las normas de control de densidad de la edificación;

VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;

VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Municipio;

X. Los requerimientos especificos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;

XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana.

XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y

XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración de los Planes Parciales de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

Artículo 3. Para los efectos del presente Reglamento, y de conformidad con la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit, se entiende por:

I. Acción urbanística: la urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

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

III. Áreas de cesión para destinos: las que se determinan en los planes parciales de urbanización o en los proyectos definitivos de urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;

IV. Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia;

V. Áreas y predios rústicos: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado las obras de urbanización;

VI. Asentamiento humano: la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

VII. Centro de población: las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos;

VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos; dentro del COS se consideran todas aquellas construcciones que tienen contacto con el terreno incluyendo: balcones, losas de entrepiso, aleros, terrazas, patios, estacionamientos, albercas, asoleaderos, plazas y canchas deportivas.

No se considerarán para efectos del cálculo del COS los siguientes elementos: caminos, veredas y andadores peatonales, que podrán ocupar hasta un 10% del área total del lote.

IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;

Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material.

X. Conservación: la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural de la Entidad que requieren de su preservación. En la conservación del patrimonio cultural, las acciones serán especializadas de mantenimiento y protección, que aseguren la permanencia del bien patrimonial;

XI. Conurbación: el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;

XII. Corredor urbano: aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo;

XII. Crecimiento: la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación;

XIII. Densidad bruta: concentración máxima autorizada de habitantes, viviendas o superficies construidas permitidas, expresada en forma de índice o porcentaje respecto a la superficie completa del centro de población, o de alguna de su partes, incluyendo vialidades y espacios públicos tales como derechos de vía, franjas de zona federal, etc.

XIV. Densidad neta: concentración máxima autorizada de habitantes, viviendas o superficies construidas permitida en las manzanas o conjuntos de manzanas de un centro de población, expresada en forma de índice o de porcentaje respecto a la superficie o las superficies disponibles en el interior de las manzanas, excluyendo las superficies de vías públicas o derechos de vía, franjas de zona federal, etc. En este Reglamento, los índices COS y CUS a que se refieren los incisos VIII y IX del presente artículo son expresiones de densidades netas.

XV. Dependencia Municipal: la constituye la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, y será la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos que apliquen derivados del Plan.

XVII. Desarrollo regional: el aprovechamiento óptimo de las potencialidades de una región del municipio mediante el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XVIII. Desarrollo urbano: el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos;

XIX. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XX. Determinación de usos, destinos y reservas: son los actos de derecho público que corresponde autorizar a el ayuntamiento en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XXI. Equipamiento: los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional (cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso);

XXII. Expansión urbana: el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana;

XXIII. Fundación: el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado;

XXIV. Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;

XXV. Ley: la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado de Nayarit;

XXVI. Lote: fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;

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

XXVIII. Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;

XXIX. Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino;

XXX. Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;

XXXI. Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial pública, necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado; o bien en el suelo urbanizado para conservarlo o mejorarlo para la misma utilización; o permitir el desempeño de otros usos y destinos en el asentamiento humano;

XXXII. Ordenamiento de los centros de población: el conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;

XXXIII. Planeación y programación de los centros de población: el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;

XXXIV. Predios rústicos intra-urbanos: se consideran aquellas superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos de la Ley;

XXXV. Propiedad social: las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o del régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;

XXXVI. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;

XXXVII. Reglamento: el Reglamento Municipal de Zonificación;

XXXVIII. Regulación de los centros de población: la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población, según los modelos que previamente se definan;

XXXIX. Relotificación: el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;

XL. Renovación urbana: la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la

modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana;

XLI. Reservas: áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

XLII. Reservas territoriales: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el Estado o los Municipios;

XLIII. Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;

XLIV. Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable;

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

XLVI. Secretaría: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano;

XLVII. Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;

XLVIII. Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

XLIX. Suelo urbanizado: aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la Dependencia Municipal;

L. Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

LI. Unidad Privativa: el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino,

LII. Urbanización: el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

LIII. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;

LIV. Utilización del suelo: la conjunción de Usos y Destinos del suelo;

LV. Zona: el aprovechamiento predominante de los usos o destinos;

LVI. Zona conurbada o de conurbación: es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana, como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

LVII Zona mixta: mezcla de las diferentes zonas y usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles.

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

Artículo 5. Cuando alguna disposición establecida en este Reglamento concurra con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

Artículo 6. Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el presente Reglamento se observarán las siguientes consideraciones:

I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización,

II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto, con el objeto de mejorar la imagen urbana existente; y

III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

Para la aplicación de las normas se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas localidades que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y paisajísticas requieren un tratamiento especial, pudiendo la autoridad municipal correspondiente expedir normas específicas como complemento a este Reglamento.

Artículo 7. Para los efectos de la elaboración de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano a los que hace referencia el Plan, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

I. Delimitación del Área de Estudio: corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano propuesto. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática – Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:

a) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuales deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar;

b) Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;

c) Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, se requerirá elaborar el correspondiente Plan Parcial en los supuestos de la Ley, la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y

d) En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

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

CAPITULO II

De la estructura territorial y urbana

Articulo 8. Para efecto de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento del espacio físico del Municipio, y de sus centros de población, se establecen dos sistemas de estructuras:

I. Estructura Territorial.- Tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerándose para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman; y

II. Estructura Urbana.- Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerándose para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.

Articulo 9. La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

I. Sistema de Unidades Territoriales. Tiene por objeto determinar las regiones, que conforman el territorio municipal:

Categoria de Centros de Población Estratégicos. Considerando la interrelación de los sistemas de asentamientos se describen las categorías de los centros de población con relación a sus funciones regionales:

a) Centros Menores: son aquellos dotados de la infraestructura mínima para facilitar la vida comunitaria y al mismo tiempo evitar la dispersión excesiva, sirviendo de apoyo a las actividades agropecuarias,

b) Centros Integradores Rurales, son aquellos que cuentan con los servicios básicos instalados para la atención de los habitantes de la zona y la infraestructura necesaria para garantizar la interacción social y económica con las pequeñas localidades y asentamientos circundantes,

c) Centros Integradores Subregionales: son aquellos que cuentan con una infraestructura urbana formal ya instalada y deberán ser dotados con los servicios necesarios que les permitan cumplir con sus funciones de apoyo a las actividades agropecuarias y turísticas.

d) Centros Integradores Regionales: los que actúan como vínculo entre el sistema urbano regional y el medio rural, funcionando como centros de servicios y cuya influencia queda comprendida dentro de la región, guardando relaciones de dependencia con ciudades mayores que se encuentran fuera del territorio municipal,

Todos los centros de población estratégicos deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de la región, sub-región y micro-región, así como para los que ahí radiquen.

II. Sistema de vialidad. Tiene por objeto jerarquizar el conjunto de vías que interconectan a los centros de población, contenidos en el sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes, dentro del territorio del Municipio, y se caracterizan como:

a) vialidad regional, elemento de enlace intermunicipal

b) vialidad primaria municipal: elemento de enlace intramunicipal,

Artículo 10. La Estructura Urbana está conformada por los siguientes sistemas:

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

Categoría de Unidades Urbanas. Considerando la interrelación de los sistemas, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:

a) Unidad Vecinal. Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 350 a 450 habitantes o 10 hectáreas,

b) Unidad Barrial. Es la célula fundamental de la estructura urbana, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;

d) Centro Urbano. Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de administración pública, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

II. Sistema Vial. Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población y cuyas categorías son:

a) vialidad primaria: es el elemento de carácter principal encargada de estructurar funcionalmente al centro de población,

b) vialidad secundaria: es el elemento vial con funciones colectoras de transito local,

Artículo 11. Para la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben de contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicio:

I. Vecinal. Su radio de influencia es la unidad vecinal, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro vecinal, será a través de vialidades colectoras locales o peatonales;

II. Barrial. Su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vías colectoras y primarias,

III. Central. Su radio de influencia es la totalidad del centro de población, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman el centro urbano o corredores centrales, será través de vías principales o colectoras; y

IV. Regional. Su radio de influencia trasciende los límites de los centros de población y del Municipio, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios será a través de vías regionales,

Artículo 12. Para efecto de establecer una equivalencia entre la estructura territorial y la estructura urbana con los niveles de servicio del equipamiento y para programar su dosificación, se establece de manera indicativa la siguiente relación:

I. Los centros de población integradores rurales, son equivalentes a las unidades vecinales;

II. Los centros de población integradores subregionales, son equivalentes a las unidades vecinales y barriales; y

III. Los centros de población integradores regionales, son equivalentes a los centros urbanos.

Artículo 13. La conjunción del sistema vial con el sistema de unidades urbanas conforma la estructura urbana de un centro de población, permitiendo establecer zonas mixtas y los usos del suelo en una forma ordenada, asociando la intensidad y la utilización del suelo a la jerarquía vial, definiéndose, además de los nodos o centros de equipamiento descritos en el artículo anterior, el establecimiento de los corredores urbanos, cuya jerarquía es la siguiente:

I. Corredor Barrial, es aquel que está ubicado sobre vías colectoras y secundarias;

II. Corredor Urbano, es aquel que está ubicado sobre vías principales y colectoras; y

III. Corredor Urbano Regional, es aquel que está ubicado sobre vialidades regionales.

Los corredores urbanos, se establecerán en los centros de población de acuerdo a la función que desempeñan las vialidades dentro del centro de población, aún cuando éstas no cumplan el derecho de vía que se establece para las diferentes categorías de elementos viales.

Artículo 14. Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, las acciones urbanísticas de uso habitacional que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio y que excedan a 10 hectáreas, deberán contar con vialidad pública de tipo colectora o colectora menor, según sea el caso, además de observar las continuidades viales que se determinen en el Plan y los programas parciales de desarrollo urbano.

Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determinen en los planes de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que por las características naturales, y que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo demuestre la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las comentadas con anterioridad, éstas podrán tener un incremento del veinte por ciento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en el Plan, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población;
Quedan excluidas de las disposiciones señaladas en el párrafo anterior, las Áreas Naturales, de actividad piscícolas, actividades extractivas y agropecuarias.

CAPITULO III

Clasificación de áreas

Artículo 15. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalan en los planos relativos al ordenamiento territorial del Plan. Para representar en los planos las distintas áreas, se identifican con la clave que les corresponda, al centro de las mismas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este capítulo.

Artículo 16. Para cumplir los objetivos del Plan, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

I. Áreas de provisiones: son aquellas cuyas características potenciales a la urbanización las hacen susceptibles de aprovechamiento para la fundación de nuevos centros de población para el fortalecimiento de la estructura municipal de asentamientos, sin detrimento del equilibrio ecológico y conforme se establezca en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales vigentes.

II. Áreas urbanizadas: son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana.

III. Áreas de protección patrimonial: son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia.

IV. Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística.

IV. Áreas rústicas: las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico. Estas áreas se subdividen en:

a) Áreas agropecuarias: los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias.

b) Áreas turísticas: son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada.

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

a) Reservas de la biosfera;
b) Parques nacionales;
c) Monumentos naturales;
d) Áreas de protección de recursos naturales;
e) Áreas de protección de flora y fauna;
f) Santuarios;
g) Parques y reservas Estatales; y
h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

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

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, éstas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

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

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

b) Áreas de protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y

c) Áreas de protección a escurrimientos: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

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

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

Articulo 17. La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de trazo, uso y destinos específicos previstos en el Plan, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

Articulo 18. En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Articulo 19. Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

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

CAPITULO IV

Utilización del suelo y tipos básicos de zona

Articulo 20. Para formular la zonificación urbana, se realizará la subdivisión del territorio municipal en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Articulo 21. La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

I. Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación; y

II. Zonificación secundaria: en la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Articulo 22. Las zonas primarias son:

- Áreas de Actividad Agropecuaria, clave AG
- Áreas de Desarrollo Turístico, clave DT
- Áreas Urbanas, clave AU
- Áreas de Equipamiento Urbano Instalado, clave E
- Áreas Naturales, clave N
- Áreas de Reserva para el Crecimiento Habitacional, clave AR

Articulo 23. Las zonas secundarias son:

A) Áreas de Desarrollo Habitacional:

- Habitacional Unifamiliar, densidad 211 habitantes por Hectárea, clave H211;
- Habitacional Unifamiliar, densidad 127 habitantes por Hectárea, clave H127;
- Habitacional Unifamiliar, densidad 84 habitantes por Hectárea, clave H84;
- Habitacional Unifamiliar, densidad 51 habitantes por Hectárea, clave H51;

B) Áreas de Usos Mixtos (habitacional, comercial, servicios y equipamiento):

- Centro Urbano, clave CU;
- Centro de Barrio, clave CB;
- Corredor Urbano, clave CRU;
- Corredor Urbano Regional, clave CRU-R;
- Corredor Urbano Costero, clave CUC;

C) Áreas de Equipamiento Urbano y turístico:

- Equipamiento Regional, Clave E-R
- Centro Cívico y de Negocios, clave CCN;
- Equipamiento para la Educación y la Cultura, clave E-EC;
- Equipamiento para la Salud y la Asistencia, clave E-SA;
- Equipamiento para el Comercio, clave E-C;
- Equipamiento para la Recreación y el Deporte, clave E-RD;
- Equipamiento para las Comunicaciones y el Transporte, clave E-CT;
- Equipamiento para el Abasto, clave E-A;
- Equipamiento Turístico, clave E-T;
- Equipamiento para la Administración Publica y los Servicios Urbanos, clave E-AS;

D) Áreas Industriales

- Industria Mediana, clave I-M,
- Industria Pequeña, clave I-P,

E) Áreas de Desarrollo Turistico

- Habitacional Turístico densidad de 50 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-50
- Habitacional Turístico densidad de 40 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-40
- Habitacional Turístico densidad de 25 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-25
- Habitacional Turístico densidad de 20 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-20
- Habitacional Turístico densidad de 15 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-15
- Habitacional Turístico densidad de 12 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-12
- Habitacional Turístico densidad de 8 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-8
- Habitacional Turístico densidad de 5 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-5
- Habitacional Turístico densidad de 2 cuartos hoteleros por hectárea, clave DT-2

F) Áreas Naturales:

- Área Natural de Bosque Protegido, clave N-BOS-P,
- Área Natural de Bosque de Amortiguamiento, clave N-BOS-A,
- Área Natural de Franja Forestal de Amortiguamiento, clave N-FF-A,
- Zona de Riesgo, clave ZR,
- Cuerpo de Agua, clave CA,

G) Áreas de Actividad Agropecuaria:

- Área Agrícola de Alta Productividad Protegida, clave AG-AP-P,
- Área Agrícola de Mediana Productividad No Protegida, clave AG-MP-N,
- Área Agrícola de Baja Productividad No Protegida, clave AG-BP-N,

CAPITULO V

Consideraciones generales para la reglamentación de zonas

Artículo 24. Las zonas que se reglamentan en el presente Reglamento observarán las siguientes consideraciones generales para su aplicación, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

Artículo 25. En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos específicos indicados en la tabla de permisibilidad de usos, reservas y destinos, bajo las categorías siguientes:

I. Uso o destino permitido: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

II. Uso o destino no permitido: el o los usos que por sus características son incompatibles con el uso predominante de la zona, quedando prohibida su instalación u operación.

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

Artículo 26. Los de usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior deberán de someterse a dictamen técnico que corresponda previa autorización de la Dependencia.

Artículo 27. Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del Plan Parcial;

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

V. Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el Plan Parcial. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías; y

VI. En los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se deberán delimitar las unidades territoriales barriales, considerando la población máxima de habitantes en cada una de ellas, de acuerdo a la potencialidad que tengan las diferentes zonas, así como el equipamiento requerido para la atención de las necesidades básicas de la misma.

VII. Los predios de una zona con un uso determinado y que además colindan con otro, podrán adoptar tanto el uso del suelo y las normas de edificación correspondiente o colindante pudiendo mezclarse ambas normatividades siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que los limita. Esto no será aplicable para aquellos predios que se encuentren en zonas no urbanizables y equipamiento.

Artículo 28. Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

I. Mantener los tipos de zonas determinados.

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

a) Respetar la estructura vial determinada en el Plan,

b) Los accesos y salidas vehiculares gravitaran sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinar para el frente del predio hacia esta vialidad.

c) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados.

Artículo 29. En las áreas urbanizadas para la aplicación de las normas de control de utilización del suelo y de edificación se observarán las siguientes consideraciones:

I. Las normas de control de la edificación referentes a dimensiones, coeficientes, alturas, estacionamiento y restricciones que se establezcan para las zonas en los planes parciales de desarrollo urbano, serán tomando en cuenta las características actuales de su área de aplicación, y en caso de no existir estos, la autoridad municipal dictaminara considerando el contexto inmediato;

II. A fin de proteger las áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;

III. Las alturas máximas permisibles en zonas que, por razón de su fisonomía urbana deban limitarse a dimensiones fijas, quedarán sujetas a lo que establezca el plan parcial correspondiente y en caso de no existir este, se determinará en base al contexto inmediato, por la autoridad municipal;

IV. Las restricciones frontales en las áreas de protección histórico patrimonial deberán ser establecidas siguiendo el alineamiento del contexto urbano existente;

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

VI. Los predios que en su parte posterior colinden con espacios públicos destinados como espacios verdes y abiertos para la recreación y el deporte quedan exentos de la restricción posterior, pero en ningún caso se podrá utilizar este extremo de predio para ingreso y salida del mismo.

Articulo 30. En las áreas de reserva urbana la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen para cada una de las zonas, será de manera estricta conforme las siguientes condiciones.

I. Las densidades máximas de vivienda señaladas para las zonas habitacionales son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este Reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;

II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;

III. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;

IV. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;

V. En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los siguientes lineamientos:

a) A una distancia del limite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permitirá hasta tres metros incluyendo las bardas perimetrales. Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta.

b) La altura de las edificaciones hacia la colindancia posterior a partir de la azotea de la planta baja, deberá retirarse a una distancia de tres metros, contados del límite de la colindancia posterior; a partir de la azotea del segundo nivel se incrementará un metro más de distancia tomando como referencia la distancia establecida para el primer nivel o planta baja, guardando esta proporción y referencia por cada piso que se agregue;

c) Cuando se construyan edificaciones de conjuntos, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacia de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;

d) Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y

e) Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto para la nueva edificación.

Articulo 31. Para efecto de normar las acciones urbanisticas que se pretendan realizar en las diferentes zonas que se establecen en este Reglamento, además de los conceptos establecidos en el artículo 3, se entiende por:

I. Altura máxima. Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o de la que se determine en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente;

II. Cajón de estacionamiento. Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;

III. Frente mínimo de lote: la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa;

IV. Superficie mínima del lote: la superficie mínima en metros cuadrados de un lote o unidad privativa que se deberá de respetar para determinada zona.

V. Máximo numero de viviendas por lote privativo: la cantidad máxima de unidades de vivienda o privativas que pueden ser edificadas en dentro de un mismo predio o lote.

CAPITULO VI

Reglamentación de zonas de aprovechamiento de recursos naturales

Articulo 32. Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre áreas naturales y de actividades agropecuarias, por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Articulo 33. Estas zonas estarán sujetas a las regulaciones establecidas por las leyes, planes y programas competentes en la materia, además de las establecidas en este Reglamento.
En las zonas de aprovechamiento de recursos naturales los usos y destinos permitidos son los que se definen a continuación:

a) Forestal: los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas;

b) Piscícola: los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas;

c) Silvestres: las áreas rústicas que prevalecen en gran medida en su estado natural;

d) Actividades extractivas controladas: los terrenos dedicados a la explotación controlada del subsuelo, para la transformación de los mismos en insumos, por su origen se dividen en metálicas y no metálicas;

e) Agropecuario: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia; incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

f) Granjas y Huertos: son las dedicadas a las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas y apiarios, incluyendo la posibilidad de edificación de una casa habitación y sus instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento.

Articulo 34. Además de los señalados en el artículo anterior, en estas zonas se permitirán los siguientes tipos de usos especiales, que por ser de utilidad pública e interés social pueden emplazarse en el medio rural, los que según su origen se dividen en:

I. Usos relacionados con la explotación agraria, que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra, pero requieren emplazarse en el medio rural;

II. Usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de desechos, que requieren emplazarse en el medio rural y que implican una incidencia en este;

III. Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural;

IV. Usos de carácter dotacional y de infraestructura y servicios urbanos que requieren emplazarse en esta clase de suelo;

V. Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural;

VI. Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, y granjas-escuela; y

VII. Usos de carácter turístico, en los que en razón del atractivo natural se aprovechen, sin deterioro del medio ambiente.

Articulo 35. Para obtener la aprobación de la ubicación de alguna de las instalaciones señaladas en el articulo anterior se deberá apoyar su factibilidad en el análisis de aptitud territorial previstos en los Programas de Ordenamiento Ecológico Regional y Local respectivamente, de los cuales se derivará su propio Plan Parcial de Desarrollo Urbano. A tal efecto, en la documentación requerida en dicha Ley se complementará con los que en cada caso concreto requiera fundadamente, la Dependencia Municipal para dictaminar la solicitud.

Articulo 36. Las actividades industriales que por su utilidad pública e interés social, deban emplazarse en el suelo rústico, según su factibilidad especificada en el artículo anterior, deberán contar con una franja perimetral de aislamiento para el conjunto dentro del mismo predio, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para fines forestales, de cultivo o ecológicos. El ancho de esta franja de aislamiento y las condiciones que deben observar las instalaciones se determinará de acuerdo con los siguientes lineamientos:

I. Para las actividades industriales que sean calificadas como de alto riesgo, la franja de aislamiento se establecerá con base a lo que la autoridad disponga como resultado del análisis de riesgo; y

II. Para las actividades industriales de riesgo medio o bajo, las de tipo extractivo y las de almacenamiento agro-industrial, la franja perimetral de aislamiento se determinará de acuerdo con los análisis y normas técnicas ecológicas, no debiendo ser menor en ningún caso a 25 metros.

Articulo 37. Los predios establecidos con uso Agropecuario son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, asi como a la cria de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola. y serán reguladas por las leyes en la materia.

CAPITULO VII

Reglamentación de zonas turísticas

Articulo 38. La reglamentación de zonas turisticas tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

I. Salvaguardar la belleza y valor ambiental de los recursos naturales, que son la razón de ser del atractivo de este tipo de zonas y, cuyo deterioro las más de las veces es irreversible convirtiéndose a la vez en decadencia de la propia actividad turistica;

II. Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las caracteristicas naturales del área;

III. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona especifica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, y

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

Articulo 39. En las zonas turisticas la categoria de las actividades y usos especificos permitidos son los siguientes:

a) Albergues o posadas
b) Cabañas,
c) Bungalows,
d) Campamentos,
e) Casas o residencias turisticas y de campo,
f) Junior y master suites,
g) Departamentos,
h) Estudio o llave hotelero,
i) Casa hotel,
j) Condo hoteles,
k) Moteles de paso y similares,
l) Trailer parks,
m) Villas hoteleras,

Los usos y destinos permitidos son:

a) Turistico ecológico,
b) Turistico campestre
c) Turistico hotelero

Artículo 40. Para efectos de edificación respecto a su equivalencia entre unidades turísticas, los factores de equivalencias se establecen en el cuadro siguiente:

Cuadro 1 Equivalencias de Unidades Turísticas

UNIDAD DE ALOJAMIENTO	EQUIVALENCIA (número de veces)	FACTOR
Cuarto de hotel y motel	1.0	1.0
Junior suite, Suite	1.5	0.67
Departamento estudio o llave hotelera, Villa, cabaña, bungalow o casa hotel	2.0	0.50

Artículo 41. La cantidad límite de unidades turísticas que de un solo tipo pueden construirse en una hectárea serán determinados en base a la densidad indicada en los planos de zonificación secundaria del Plan.

Artículo 42. Cuando en este tipo de zonas se constituya en régimen condominial:

a) Se podrán agrupar las unidades turísticas y sus instalaciones complementarias de acuerdo al mecanismo instrumentado de compensación de áreas dentro del Proyecto Turístico Integral, previa autorización de la Dependencia,

b) Quedara sin efecto la superficie mínima del lote, pero se deberá de respetar la densidad de cuartos de hotel por hectárea zonificada en que se encuentre el Proyecto Turístico Integral, así mismo las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

CAPITULO VIII

Reglamentación de zonas habitacionales

Artículo 43. La reglamentación de las zonas habitacionales tiene la finalidad de mejorar la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

I. Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, permitiendo así mismo aquellos usos que complementan la actividad habitacional y que se clasifican en la categoría de usos y destinos permitidos de la zona, con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y evitar el desplazamiento de los habitantes a otras zonas;

II. Asegurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios interiores habitacionales que permitan un medio ambiente higiénico y saludable, así como salvaguardar la privacidad a través del control de la separación y altura de las construcciones;

III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;

IV. Proteger las zonas contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de automóviles estacionados en las calles;

V. Proteger el carácter de ciertas áreas caracterizadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala y configuración de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

Artículo 44. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en la tabla de normatividad y permisibilidad de los usos del suelo del Plan, se observarán las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capitulo V de este Título de este Reglamento.

Artículo 45. El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

I. Habitacional Unifamiliar: una casa habitación por familia en un lote individual;

II. Habitacional Plurifamiliar Horizontal: viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y

III. Habitacional Plurifamiliar Vertical: viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a cuatro unidades.

Las modalidades señaladas a su vez están clasificadas en densidad mínima, baja, media y alta.

Artículo 46. Cuando las edificaciones que se construyan en zonas habitacionales se constituyan en régimen condominal en alguna de las modalidades señaladas en las fracciones II y III del artículo 46 de este Reglamento, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, la superficie mínima de lote será indicativa, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, además de que las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

Artículo 47. Cuando la autoridad municipal lo autorice, para fomentar la construcción de vivienda social, el tipo de zona de desarrollo habitacional plurifamiliar horizontal densidad tipo H-211, podrá ser manejado como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales con una superficie mínima de 90 metros cuadrados y un frente mínimo de 6 metros en todos los casos, siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:

I. Solo se permitirán para conjuntos habitacionales cuando se realicen en forma integral las obras de urbanización y obras de edificación;

II. No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable, drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;

III. Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;

IV. La superficie mínima a desarrollar será de 10,000 metros cuadrados en áreas de reserva urbana y acciones de expansión urbana, y de 3,900 metros cuadrados en áreas de renovación urbana, o programas de saturación urbana en lunares urbanos y corazones de manzana;

V. No se permitirá la venta de lotes sin edificación;

VI. Deberán cumplir con todos los lineamientos señalados en la tabla de normas de control de la edificación de la tabla de usos del suelo del Plan, exceptuando los relativos a superficie y frente mínimo del lote de la zona;

VII. Las áreas de cesión para destinos serán calculadas en base a lo establecido en la tabla de normatividad de usos del suelo del Plan,

VIII. Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas.

CAPITULO IX

Reglamentación de zonas mixtas

Artículo 48. Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades habitacionales, comerciales, de servicios y equipamientos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se define en el Plan. Por su nivel de servicio se clasifican en:

I. Centro de barrio: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales.

II. Centro Urbano: las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos administrativos, comerciales y de servicios cuya zona de influencia es el distrito urbano o el conjunto de varios barrios.

III. Corredor Urbano: las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen sobre los elementos de enlace vial primarios o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y

IV. Corredor Urbano Regional: las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial de enlace regional.

V. Corredor Urbano Costero: zonas donde prevalece la mezcla de usos de alta densidad habitacionales, comerciales, de equipamiento y turísticos, constituyéndose a lo largo del litoral y soportados por áreas urbanas actuales y en vías de consolidación.

Artículo 49. Aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar "zonas mixtas" en los esquemas de ordenamiento de dichos planes, debiendo desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los planes parciales de desarrollo urbano y de urbanización.

Artículo 50. Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino especifico que se establece en el presente Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

CAPITULO X

Reglamentación de áreas industriales

Artículo 51. La reglamentación de zonas industriales y manufacturas tiene por objeto promover las siguientes acciones:

I. Dotar al centro de población del espacio suficiente y en la localización adecuada de todos los tipos de actividades industriales propios del área y necesarios para el desarrollo económico de la comunidad;

II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades reúnan las condiciones para los usos industriales y actividades relacionadas, así como proteger las áreas habitacionales prohibiendo su ubicación en estas zonas;

III. Proteger las características del contexto urbano, de manera que las actividades industriales que involucran potencialmente peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo lineamientos contenidos en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas específicas de control, considerando la eficiencia de la producción; y

IV. Permitir que las actividades que no representen algún tipo de efecto potencialmente negativo al medio ambiente y que sean importantes para la economía familiar de la población puedan ubicarse cercanas a zonas habitacionales, en zonas de usos mixtos, comerciales y de servicios.

Artículo 52. En este capítulo se establecen los lineamientos para permitir la adecuada ubicación de las actividades industriales dentro de las áreas urbanas, y en el ámbito regional según lo señalado en los artículos 35, 36 y 37 de este Reglamento. Estos lineamientos se definen a partir de los efectos que las actividades industriales pudieran ocasionar al medio ambiente, así como a los otros tipos de zonas comprendidas en el entorno urbano.
Para ello, el ayuntamiento actuará en forma coordinada con las autoridades competentes en materia de protección ambiental y estarán a lo establecido en las normas y ordenamientos que en el ámbito federal y estatal resulten aplicables.

Artículo 53. Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial en su presente ubicación, siempre y cuando se observe el cumplimiento de los lineamientos señalados en este Reglamento y en las Normas Oficiales Mexicanas.

Artículo 54. Todas las instalaciones ubicadas en las zonas industriales deberán cumplir con las Normas Oficiales Mexicanas, y los lineamientos estatales y municipales correspondientes en materia de emisión de contaminantes a la atmósfera, agua, ruidos, residuos peligrosos, residuos sólidos y líquidos, radiaciones, vibraciones y olores. Para lo cual deberán realizar el estudio requerido de impacto ambiental y de análisis de riesgo, cuando sea aplicable.

Artículo 55. Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

I. Manufacturas domiciliarias: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente de auto empleo familiar, cuya superficie donde se realizan dichas actividades, integrada a la casa habitación, no debe de exceder de 50 metros cuadrados. El número de empleados no podrá ser mayor de cinco, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos.

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

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

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

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

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

Artículo 56. Las actividades de riesgo bajo son aquellas que manejan cantidades menores al cinco por ciento de la cantidad de reporte de una ó más de las substancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y de Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fechas 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, y a las que posteriormente se expidan al respecto.

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

Artículo 57. Las actividades de riesgo medio son aquellas que manejan cantidades mayores al cinco por ciento y menores al cien por ciento de la cantidad de reporte, una ó más de las substancias contenidas en los listados de actividades altamente riesgosas, expedidos por las Secretarías de Gobernación y de Desarrollo Social publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fechas 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992, y a las que posteriormente se expidan al respecto.

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

I. Contar con instalaciones de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana aplicable;

II. Establecer un programa de capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo urbano;

III. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en este Reglamento;

IV. Presentar un análisis de consecuencias sobre la instalación, que cubra como mínimo los siguientes puntos:

   a) Descripción del marco físico natural del entorno;

   b) Descripción de las actividades a desarrollarse en la instalación; y

   c) Descripción de uso y cantidades de las substancias a manejar en la instalación; y

V. Presentar un análisis de las contingencias que se pudieran presentar por el uso de substancias riesgosas, por causas antropogénicas y naturales, incluyendo:

   a) Árbol de fallas; y

   b) Evaluación plasmada en cartografía.

Artículo 58. Para fines de control de incendio y explosión, los materiales o productos utilizados en los procesos industriales se clasifican de la siguiente manera:

I. Clase I: materiales que van de incineración lenta a incineración moderada, incluidos los líquidos con un punto de inflamación de 83° C ó superior;

II. Clase II: materiales que van de incineración libre a incineración intensa, incluidos los líquidos con punto de inflamación entre 38° C y 83°C;

III. Clase III: materiales que son o producen vapores o gases inflamables y explosivos bajo la temperatura normal del medio ambiente, incluidos los líquidos con punto de inflamación menor de 38°C, temperatura de ebullición mayor a 21°C y presión de vapor menor que 760 mmHg; y

IV. Clase IV: materiales que se descomponen por detonación, incluidos los explosivos primarios como fulminantes o tetraceno; los altos explosivos como TNT, RDX, HMX, PETN y el ácido pícrico, así como los propelentes y componentes de los mismos, tales como la nitrocelulosa, polvo negro y sus derivados; los pirotécnicos y cohetes como polvo de magnesio, clorato de potasio o nitrato de potasio; los explosivos detonantes como dinamita o nitroglicerina; los compuestos orgánicos inestables como acetílidos, tetrasoles u ozónidos; y , los agentes oxidantes fuertes como ácido perclórico, percloratos, cloratos, cloritos o peróxido de hidrógeno en concentraciones mayores del 35 por ciento.

Artículo 59. Las definiciones que se deberán tomar en cuenta a fin de ubicar los materiales dentro de una de las clases a que se refiere el artículo anterior, son las siguientes:

I. Incineración lenta: la que se da en materiales que no se encienden o soportan una combustión activa durante 5 minutos ó una temperatura de 650 grados Celsius, es decir, no constituyen un combustible activo;

II. Incineración moderada: la que se da en materiales que se consumen lentamente y pueden contener pequeñas cantidades de algún producto con un mayor grado de combustibilidad;

III. Incineración libre: la que se da en materiales que por sí mismos constituyen combustibles activos;

IV. Incineración intensa: la que se da en materiales que se consumen con gran intensidad, encendiéndose a temperaturas de bajo nivel y generando una alta producción de calor;

V. Inflamación o explosión: la que se da en materiales que producen vapores o gases inflamables o explosivos bajo temperaturas normales del medio ambiente; y

VI. Punto de inflamación: la temperatura bajo la que un líquido expide vapores en concentración suficiente para formar una mezcla susceptible de inflamarse.

Artículo 60. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase I, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados en todos los tipos de zonas industriales.

Artículo 61. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase II, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones:

I. En las zonas tipo I-P:

a) Su utilización o manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;

b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;

c) La cantidad de manejo de estos materiales estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo del presente Reglamento; y

d) El almacenamiento de estos materiales en contenedores superficiales estará limitado a 12,500 litros de capacidad total y la capacidad máxima individual de cada contenedor será de 5,000 litros;

II. En las zonas tipo IM:

a) Pueden ser manufacturados o utilizados con las limitaciones establecidas para las actividades de riesgo medio, y su almacenamiento estará limitado a 757,000 litros, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados; y

b) Si las instalaciones se encuentran a una distancia de 30 metros o menos de los límites de una zona habitacional, de uso mixto, comercial y de servicios, o del tipo I-P, se aplicarán las restricciones establecidas en la fracción anterior para las zonas I-P;

Artículo 62. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase III, pueden ser almacenados, manufacturados o utilizados, sujetos a las siguientes restricciones:

I. En las zonas tipo I-P:

a) No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos, este manejo deberá realizarse únicamente dentro de edificaciones completamente cerradas, construidas con muros exteriores incombustibles;

b) Las edificaciones deberán estar alejadas a una distancia de 12 metros de cualquiera de los límites de la propiedad, o en su defecto, tales edificaciones y tanques de almacenamiento, deberán contar con un sistema automático de extinción de incendios;

c) El almacenamiento de estos materiales o productos estará limitado a lo establecido para las actividades de riesgo bajo de este Reglamento; y

d) Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase I.

II. En las zonas tipo I-M:

a) No estará permitida su manufactura, solamente se permitirá su almacenamiento y utilización necesaria para la elaboración de otro tipo de productos;

b) Su almacenamiento estará limitado a establecido para las actividades de riesgo medio en este Reglamento, exceptuando el que se dé en tanques subterráneos o en contenedores originalmente sellados;

c) Los productos finales manufacturados o elaborados deberán ser clasificados como Clase II; y

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

Artículo 63. Los materiales o productos que clasifiquen para la Clase IV, no podrán ser manufacturados o elaborados en ningún tipo de zona industrial y, solamente pueden ser utilizados en la elaboración de otro tipo de productos cuando cuenten con un permiso especial expedido por las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Social, así como de las autoridades estatales y municipales competentes.

Artículo 64. Las instalaciones de plantas distribuidoras de gas L.P. estarán sujetas a los lineamientos siguientes:

I. Se deberán localizar únicamente en las zonas industriales, sujetándose a los límites de capacidad de almacenamiento establecidos en este Reglamento para productos de la Clase III;

II. Los tanques contenedores no deberán tener una capacidad individual mayor de 114 mil litros de agua y, el grupo de contenedores no tendrán una capacidad volumétrica acumulada que exceda 757 mil litros por planta;

III. Cuando una instalación cuente con más de seis contenedores o cuando la capacidad total de almacenamiento exceda de 757 mil litros, previo permiso de las Secretarías de Comercio y Fomento Industrial, de Salud y de Desarrollo Social, así como de la Comisión Estatal de Ecología, los contenedores deberán agruparse. En este caso, cada grupo deberá contar con no más de seis contenedores, cuya capacidad acumulada no excederá de 757 mil litros, separado de otro grupo o contenedor aislado por una distancia mínima de 7.50 metros;

IV. Los contenedores, ya sean únicos o en grupos, que tengan una capacidad acumulada no superior de 757 mil litros, deberán estar separados de los límites de las propiedades adyacentes donde existan o puedan existir edificios. Las distancias determinadas en función de su capacidad de almacenamiento se indican en la siguiente tabla:

Zonas	Capacidad (litros)	Distancia 1 (metros)	Distancia 2 (metros)
I-P	menor de 7,600	15	15
I-P	7,600 a 114,000	15	25
I-P e I-M	114,000 a 265,000	15	30
I-M	265,000 a 341,000	25	45
I-M	341,000 a 757,000	30	60
Distancia 1: la distancia a edificios donde labora personal permanente dentro del mismo predio. Distancia 2: la distancia a los límites de propiedad y al límite opuesto de vías públicas colindantes.			

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

Artículo 65. Para los fines de control de ruido de este Reglamento, se consideran las siguientes definiciones, contenidas en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes:

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

II. Frecuencia: La frecuencia de una función periódica es el recíproco del período de la misma. Su unidad es el Hertz (Hz).

III. Nivel de presión acústica (NPA): Es igual a 20 veces el logaritmo decimal de la relación entre una presión acústica y una de referencia determinada. Se expresa en decibeles.

IV. Nivel sonoro "A": Es el nivel de presión acústica ajustado a la función de ponderación denominada "A", con una presión eficaz de referencia de 20 micro Pa.

V. Sonido: Es la vibración acústica capaz de producir una sensación audible.

Artículo 66. La medición de la intensidad y frecuencia de sonido se hará de acuerdo a la Norma Oficial Mexicana vigente y, se emplearán los métodos de evaluación e instrumentos de medición señalados en las mismas.

Artículo 67. En todas las zonas industriales, los niveles de presión de sonido resultantes de cualquier actividad, sea que ésta sea abierta o cerrada, no deberá exceder más allá de los límites de propiedad, los niveles de decibeles máximos permitidos designados para la banda octava que son fijados según la siguiente tabla:

Niveles de Presión de Sonido Máximos Permitidos (en decibeles)		
Banda de Octavos (ciclos por segundo)	**Zonas**	
	I-P	**I-M**
20 a 75	79.00	79.00
75 a 150	74.00	75.00
150 a 300	66.00	68.00
300 a 600	59.00	62.00
600 a 1,200	53.00	56.00
1,200 a 2,400	47.00	51.00
2,400 a 4,800	41.00	47.00
más de 4,800	39.00	44.00

Artículo 68. Cuando una zona industrial colinde con una zona habitacional, en cualquier punto de la línea divisoria o dentro de la zona habitacional, los niveles de decibeles máximos permitidos en todas las bandas octavas deben reducirse en seis decibeles para los niveles máximos fijados en la tabla anterior.

Artículo 69. Los sonidos producidos por la operación de motores vehiculares u otras fuentes móviles, no se incluirán en la determinación de los niveles de decibeles máximos permitidos. Siendo éstos regulados por el reglamento de la materia.

Artículo 70. Para los fines de control de la contaminación de la atmósfera, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente y el reglamento respectivo, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables al tipo de industria, y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

Artículo 71. En todas las zonas industriales la emisión de contaminantes a la atmósfera deben ser reducidas y controladas, para asegurar una calidad del aire satisfactoria para el bienestar de la población y el equilibrio ecológico.

Las emisiones de gases, olores, así como de partículas sólidas y líquidas a la atmósfera que se generen por la fuente fija, no deberán exceder los niveles máximos permisibles de emisión e inmisión, por contaminantes y por fuentes de contaminación que se establezcan en las normas oficiales mexicanas vigentes. Cuando dichas emisiones contengan materiales o residuos peligrosos, se requerirá para su emisión la previa autorización de las autoridades Federales.

Artículo 72. Para el propósito del control de vibración, se definen los siguientes términos:

I. Vibración de estado permanente (VEP): son oscilaciones a nivel de tierra que son continuas. Los pulsos discretos que ocurren más frecuentemente que 100 veces por minuto;

II. Vibraciones de impacto: son oscilaciones a nivel de tierra que son en forma de pulsos a una frecuencia igual o menor a 100 pulsos por minuto;

III. Frecuencia: es el número de oscilaciones por segundo de una vibración;

IV. Sistema de medición tricomponente: es un dispositivo para registrar la intensidad de cualquier vibración en tres direcciones mutuamente perpendiculares.

Artículo 73. Para el propósito de medición de vibraciones, debe ser empleado un sistema de medición tri-componente, y utilizado bajo un método estandarizado para medición de vibración de estado permanente y vibración de impacto, en tanto no se expida norma oficial mexicana al respecto.

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

Artículo 74. En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de estado permanente más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla, para cada tipo de zona.

Desplazamientos Máximos Permitidos en Vibración de Estado Permanente
(en pulgadas)

Frecuencia (ciclos por segundo)	Zonas	
	I-P	I-M
menos de 10	.0008	.0020
10 a 20	.0005	.0010
20 a 30	.0003	.0006
30 a 40	.0002	.0004
40 a 50	.0001	.0003
50 a 60	.0001	.0002
más de 60	.0001	.0001

Artículo 75. En todas las zonas industriales, ninguna actividad deberá causar o producir una vibración de impacto más allá de los límites de su propiedad, con un desplazamiento que exceda de los permitidos, para las frecuencias fijadas, establecidos en la siguiente tabla:

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

Artículo 76. El control de residuos peligrosos es competencia Federal. Estos residuos se identificarán y evaluarán mediante las pruebas y procedimientos establecidos en las normas oficiales mexicanas NOM-CRP-001-ECOL/93, NOM-CRP-002-ECOL/93 y NOM-CRP-003-ECOL/93 y las que posteriormente se expidan al respecto, así como el reglamento aplicable y los requerimientos ante las dependencias federales correspondientes.

Artículo 77. Para los fines de control de aguas residuales, las actividades que se establezcan en todas las zonas industriales, deberán cumplir con lo señalado en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales y el reglamento respectivo, así como con las normas oficiales mexicanas aplicables y las disposiciones que las autoridades estatales y municipales emitan al respecto.

Artículo 78. Las actividades industriales, en materia de control de aguas residuales, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos por cada tipo de zona:

I. Zona I-P: las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-CCA-031-ECOL/1993, a excepción de temperatura que podrá estar entre 40 y 50 ° C, y pH entre 5 y 10;

II. Zonas I-M: las aguas residuales generadas, antes de cualquier tratamiento, cumplirán con todos los parámetros señalados en la NOM-CCA-031-ECOL/1993, a excepción de temperatura que podrá estar entre 40 y 50 0C, y pH entre 5 y 10, sólidos sedimentables menores a 20 ml/L y grasas y aceites menores a 150 mg/L;

En todos los casos, deberán contar con un sistema de tratamiento adecuado a las características de las aguas residuales generadas para cumplir con la NOM-CCA-031-ECOL/1993 o la disposición que resulte aplicable según la normatividad antes señalada en el artículo anterior.

CAPITULO XI

Reglamentación de zonas de equipamiento urbano

Artículo 79. Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la localización y dosificación mas óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Municipio y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

I. Localización del equipamiento en zonas estratégicas de los centros de población, conformando núcleos o corredores de servicio, para las diferentes escalas urbanas, en función del volumen y periodicidad con que se demanden dichos servicios; y

II. Establecer los lineamientos normativos de caracteristicas de la edificación, cantidad de equipamiento y usos de suelo que orienten a la acción concreta de los organismos e instituciones responsables de la dotación del equipamiento.

Artículo 80. Las construcciones o edificaciones que se realicen en zonas de equipamiento, por su relación de propiedad, administración y operación puede clasificarse como uso o destino, según lo señalado en la fracción XXI del Artículo 3 de este Reglamento.

Artículo 81. Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

I. Equipamiento regional, ER: se permitirán las instalaciones de carácter regional que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en especifico.

Los usos específicos permitidos serán:

-Educación: Centros de Educación Superior y Postgrado, Centro de Capacitación para el Trabajo, CONALEP, Laboratorio de investigación científica,

- Cultura: Centro cultural, Museo de sitio, Museo regional, Biblioteca Regional, Auditorio Municipal, Casa de la Cultura,

- Salud: Hospital Regional, Clínica Hospital, Puesto de Socorro, Centro de Urgencias Médicas,

- Asistencia Social: Centro de rehabilitación,

- Comunicaciones y Transportes: Aeropuertos civiles y militares, Instalaciones portuarias, Terminal de autobuses foráneos, Centro de Servicios Integrados (TELECOMM), Centro Integral de Servicios (SEPOMEX),

- Comercio y Abasto: Mercado Regional (mayoreo), Unidad de Abasto Mayorista,

- Recreación y Deporte: Instalaciones para Espectáculos Deportivos, Parque Urbano, Unidad Deportiva, Ciudad Deportiva,

- Servicios Urbanos: Central de Bomberos,

La superficie mínima de lote será de 1,200 m2 y un frente mínimo de 40 mts. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de 3 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 40 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.95 veces la superficie del lote

II. Centro Cívico y de Negocios, CCN: se permitirán las instalaciones administrativas, de servicios financieros, de carácter cívico y recreativo, que proporcionen servicio a toda la población municipal.

Los usos específicos permitidos serán: Oficinas y servicios financieros, Instalaciones de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, Instalaciones comerciales y de servicios especializados, espacios abiertos para eventos cívicos y de recreación pasiva,

La superficie mínima de lote será de 1,000 m2 y un frente mínimo de 40 mts. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de 3 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 20 % de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1 95 veces la superficie del lote.

III. Equipamiento turístico E-T: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbano turísticas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada desarrollo y elemento en específico.

Los usos específicos permitidos serán: Oficinas administrativas, sucursales bancarias y financieras, comercio de productos y servicios turísticos especializados de hasta 300 m2 por uso, baños y sanitarios públicos, tiendas departamentales y centros comerciales especializados, mercados y tianguis turísticos, escuelas especializadas en actividades físicas y artísticas, establecimientos para espectáculos culturales y recreativos, instalaciones deportivas, clubes e instalaciones campestres, parques y jardines temáticos, instalaciones para la seguridad pública, instalaciones para el transporte público, instalaciones para las comunicaciones hasta 250 m2 por uso, instalaciones para la manufactura de productos artesanales hasta 120 m2 por uso, zoológicos y acuarios, santuarios de la vida silvestre, instalaciones para la silvicultura controlada (previa autorización de la Dependencia), instalaciones para la práctica de la pesca deportiva y la acuacultura, instalaciones especiales de infraestructura para la operación de las actividades turísticas,

La superficie mínima de lote será de 600 m2 y un frente mínimo de 20 mts. Las edificaciones podrán tener una altura máxima de 3 niveles sobre el nivel de desplante; deberá de dejarse como mínimo el 40% de la superficie del lote sin construir y una intensidad máxima de construcción equivalente a 1.80 veces la superficie del lote.

IV. Equipamiento para la educación y la cultura, E-EC: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

V. Equipamiento para la salud y la asistencia social. E-SA, se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

VI. Equipamiento para el comercio, E-C: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

VII. Equipamiento para la recreación y el deporte, E-RD: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

VIII. Equipamiento para las comunicaciones y el transporte, E-CT: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

IX. Equipamiento para el abasto, E-A: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

X. Equipamiento para la administración pública y los servicios urbanos, E-AS: se permitirán las instalaciones que proporcionen servicio a las localidades y/o áreas urbanas que se ubiquen dentro del radio de influencia de cada elemento en específico.

Los elementos considerados en los apartados IV al X se sujetaran a lo establecido en la tabla de normatividad sobre los usos del suelo solamente de manera indicativa y general, por lo que la normatividad en específico por cada elemento a edificar se basara estrictamente a lo establecido en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social, previa revisión de la Dependencia,

CAPITULO XII

Reglamentación de zonas de instalaciones especiales e infraestructura

Artículo 82. La zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

Artículo 83. Los usos y destinos permitidos en las zonas de instalaciones especiales e infraestructura son los que se describen en la siguiente tabla:

INSTALACIONES ESPECIALES E INFRAESTRUCTURA		
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE
IN-U	INFRAESTRUCTURA URBANA	Acueductos. Estructuras para equipos de telecomunicación. Colectores. Plantas de tratamiento, potabilizadoras, termoeléctricas. Repetidoras. Subestación eléctrica. Tanques de almacenamiento de agua. Tendido de redes agua potable, drenaje, electricidad, telefonía, televisión por cable. Viales primarios. Vías de ferrocarril.
IN-R	INFRAESTRUCTURA REGIONAL	Se incluye la infraestructura urbana Bordos y canales. Cableados estructurados. Carreteras estatales y federales Estaciones de bombeo. Instalaciones de riego. Instalaciones generadoras de energía. Líneas de alta tensión. Presas. Viales regionales.
IE-R	INSTALACIONES ESPECIALES REGIONALES	Se incluyen las instalaciones especiales urbanas Ce. Re. So. y Ce. Fe. Re. So. Gasoductos. Instalaceones militares y cuarteles. Oleoductos.

Artículo 84. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este artículo, se establecerán en función del genero específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las

estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.

II. En los Planes Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

III. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia;

Artículo 85. Los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas, en los capítulos VI al XII de este Título de este Reglamento, se sintetizan en la tabla de permisibilidad de usos, reservas y destinos del Plan.

CAPITULO XVII

Áreas de cesión para destinos

Artículo 86. Corresponde al municipio el formular, aprobar y administrar la zonificación de los Centros de Población determinada por el Plan y, por lo que en este capítulo se establece:

I. La determinación de las áreas de cesión para destinos, en función de las características de cada zona, así como de los criterios para su localización, en especial las destinadas para áreas verdes y escuelas; y

II. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona.

Artículo 87. Las áreas de cesión para destinos, resultantes de cualquier tipo de acción urbanística que se realice, se clasifican en:

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

Por sus características físicas, podrán consignarse de dos formas:

a) Espacios libres: comprenden aquellas áreas en las que solo deben edificarse las instalaciones mínimas necesarias.

b) Espacios construidos: comprenden todo tipo de edificaciones necesarias para alojar las actividades destinadas a prestar los fines públicos asignados.

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

Artículo 88. Las áreas de cesión para equipamiento y cesiones para vialidad serán de dominio público, por lo que al término de toda acción urbanística para la expansión o renovación urbana, deberá de consignarse el carácter de inalienable, imprescriptible e inembargable que dichas áreas o bienes tendrán en lo sucesivo.

Artículo 89. Queda sujeta a la obligación de otorgar áreas de cesión para destinos, toda acción urbanística realizada en cualquier de los tipos de zonas determinadas en el Plan, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, exceptuando las siguientes zonas: piscícolas, silvestres, forestales, extractivas no metálicas, extractivas metálicas, agropecuarias, de equipamiento, de espacios verdes, abiertos – plazas y similares - y recreativos, de orden público, instalaciones especiales e infraestructura y sus instalaciones.

Artículo 90. Las cesiones para destinos se aplicarán tanto en áreas de expansión urbana como en áreas de renovación urbana, bajo las siguientes consideraciones:

I. En áreas de expansión urbana, se aplicarán en todas aquellas urbanizaciones que pretendan transformar predios rústicos, pertenecientes a la reserva urbana, en áreas urbanizadas, según lo estipulado en el Plan.

II. En áreas de renovación urbana, se aplicarán en zonas ya urbanizadas, que se pretenda modificar cambiando la utilización del suelo o alterando la densidad de edificación existente, y que, como consecuencia, se incremente la densidad de población, demandando por tanto mayores servicios públicos, o por no contar anteriormente con ellos, en el entendido de que el equipamiento existente que corresponda al nivel de servicio requerido, contará para la dosificación respectiva.

Artículo 91. Para el cálculo de las áreas de cesión para destinos, de predios que resulten afectados por áreas de protección (playas y zonas federales) originadas por los causes, escurrimientos, arroyos o cuerpos de agua, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, no considerarán las áreas de restricción establecidas por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente para el cálculo de las áreas de cesión.

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

Artículo 92. En ningún caso, las áreas de protección, mencionadas en el artículo anterior, podrán entregarse como parte de las áreas de cesión para destino, en virtud de que son bienes nacionales, de conformidad con el artículo 113 de la Ley de Aguas Nacionales. Sin embargo, los propietarios de predios o lotes que colinden con áreas de protección y que pretendan hacer uso de ellas, deberán solicitar la concesión correspondiente a la Comisión Nacional del Agua, organismo que señalara las disposiciones que juzgue pertinentes al respecto.

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

Artículo 93. Para el calculo de las áreas de cesión para destinos, de predios que resulten afectados por áreas de restricción, originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, se estará en lo dispuesto en la tabla de usos del suelo del Plan.

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

Artículo 94. En todas las zonas a las que hace referencia la tabla de usos del suelo del Plan sobre las áreas de cesión para destinos, deberán distribuirse de manera equitativa y equilibrada, considerando los niveles de servicio y su compatibilidad, así como las dimensiones mínimas para el equipamiento, señalado en el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL.

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

Artículo 95. En las obras de urbanización que se realicen por etapas, se deberá garantizar el total de la superficie de las áreas de cesiones para destinos, realizándose las obras mínimas de urbanización y las de equipamiento, conforme se define en el Título Quinto del presente Reglamento, en proporción al grado de avance de la urbanización.

Artículo 96. Las áreas de cesión para destinos deberán contar con las obras de urbanización que les permitan su inmediata operación y funcionamiento, sin lo cual el predio en cuestión no podrá obtener la declaratoria formal de incorporación o reincorporación, por parte del Ayuntamiento.

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

Artículo 97. Las áreas de cesión para destinos deberán estar habilitadas para su inmediata utilización, por lo que requerirán del dimensionamiento y de las obras de edificación necesarias para esos efectos. Las obras de edificación mínimas al respecto serán las siguientes:

I. Las dedicadas a espacios verdes, abiertos y recreativos, que deberán contar con las obras de jardinería en general, pavimentos, mobiliario urbano en general y edificación necesarias para su operación, sanitarios, casetas o controles de ingreso, y otras. Dichas obras serán con cargo a quien realice la acción urbanística.

II. Las dedicadas al rubro de educación, deberán contar con la edificación e instalaciones necesarias para cumplir con las funciones que se les asignen. Dichas obras serán realizadas por cuenta del gobierno municipal, estatal o federal.

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

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

Artículo 98. En los casos de predios que presenten áreas de restricción o protección por obras de infraestructura básica y equipamiento urbano, se podrán sustituir las obras de edificación mínimas a que hacen mención el artículo 97 en sus fracciones I y III, en forma total o parcial, por el pago del valor comercial que correspondería a la construcción, a valores de mercado ratificados, cuando fuere necesario, por uno o más peritos reconocidos y aceptados por el ayuntamiento. Estos recursos se aplicarán en la construcción de equipamiento urbano o su mejoramiento, en la misma colonia, barrio o distrito donde se localice el predio.

TRANSITORIO

Articulo Primero.- El Presente Reglamento entrará en vigor al dia siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Organo del Gobierno del Estado.

Dado en la Sala de Sesiones del H. IV Ayuntamiento Constitucional de Bahia de Banderas, Nayarit; a los 12 días del mes de Septiembre del 2002, en Valle de Banderas.

El Presidente Municipal

Ing. Luis Carlos Tapia Pérez

El Secretario del Ayuntamiento

Ing. Julio Nava Valdez