

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA CIUDAD DE MANUEL DOBLADO, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año XCII Tomo CXLIII	Guanajuato, Gto., a 26 de Abril del 2005	Número 66
-------------------------	--	-----------

Segunda Parte

Presidencia Municipal – Manuel Doblado, Gto.

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Centro de Población de la Ciudad de Manuel Doblado, Gto.....	23
---	----

I.S.C. Ulises Magaña Hernández, Presidente Municipal de Ciudad Manuel Doblado, Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el H. Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracción II y V inciso a) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción II inciso a) de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 15 fracción I y 16 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado; 69 fracción II inciso b), 202, 203 y 205 de la Ley Orgánica Municipal, en sesión ordinaria de Ayuntamiento de fecha 31 de Marzo del 2005, se ratificó el siguiente:

Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo para el Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado, Guanajuato.

Artículo 1.

El Reglamento de Zonificación y Usos de Suelo tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento, para administrar la planeación y regulación del ordenamiento territorial de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial; es de observancia general en el municipio de ciudad Manuel Doblado, Gto., Sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Clasificar las áreas y predios para regular los usos del suelo.
- II. Vigilar los cambios de uso del suelo.
- III. Definir las densidades de población.
- IV. Establecer los modelos de ocupación del suelo.
- V. Determinar los usos y destinos de predios y edificaciones
- VI. Determinar las normas técnicas a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo.
- VII. Señalar los procedimientos para la aplicación de este Reglamento.

Artículo 2.

Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

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

Áreas de equipamiento urbano: Las que determinen en todo Estudio de Compatibilidad Urbanística, conforme a las normas de los Reglamentos de zonificación, para proveer los edificios o espacios públicos para los fines que requiera la comunidad;

Áreas de conservación ecológica: Las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas;

Área de uso de amortiguamiento : El área o conjunto de predios o construcciones que bordean a las líneas divisorias de zonas o predios y que están compuestas por usos compatibles que van aminorando los impactos entre dos zonas de usos considerados como incompatibles;

Área libre: Superficie libre de construcciones techadas. Las superficies de patios menores de 20 M2 no se cuentan como área libre. El área libre incluye las zonas de restricción de construcciones;

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;

Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato;

Cartas de Ordenamiento: Los planos que indican la zonificación y los usos y destinos del suelo;

Centro de población: Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; 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;

Coefficiente de ocupación del suelo: Área permisible de desplante de un predio o edificación, expresada en un porcentaje de la superficie total del terreno, la que se identificará con las siglas COS; y es el factor por el que debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima que debe ocupar una construcción;

Coefficiente de utilización del suelo: La relación que debe guardar la suma de la superficie construida total del inmueble en planta baja y planta alta con referencia a la superficie total del predio donde se ubique la construcción y que se identificará con las siglas CUS;

Compatibilidad Urbanística: Cuando dos usos de suelo distintos se ubican de manera contigua, desarrollándose en ellos actividades que no causan incomodidad o molestia, es decir, que no se afectan entre sí, se habla de compatibilidad urbanística.

Conservación: Acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural del Municipio que requiere de su preservación;

Colindancia o lindero : Línea que delimita la propiedad;

Conjunto habitacional: Unidad de diez o más viviendas alojadas en un mismo predio distribuidas en dos o más volúmenes conectados por vías públicas o privadas; si es cerrado, la circulación de personas y vehículos se realiza en vías de propiedad privada;

Construcciones, alturas de las: Distancia vertical medida del nivel de banqueta a partir de la mitad del frente de la construcción;

Construcción: La edificación de cualquier tipo; los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio;

Construcción permanente : La que esta adherida al predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;

Construcción provisional : La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;

Cota de desplante : El nivel de banquetta frente a un predio, a excepción de aquellas banquetas que tengan una pendiente mayor del 15 %, en los que se considerará para la zona lo largo del predio y de manera escalonada la altura autorizada para la zona;

Crecimiento: La expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;

Densidad de población : El número de habitantes por hectárea, tomado como base 4 habitantes por vivienda, ya sea en fraccionamiento o unidad de propiedad exclusiva en condominio, o en su caso el valor y rango de densidad que señale el instituto nacional de estadística geografía e informática en cualquier documento oficial emitido por este;

Destinos: Los fines a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

Dirección: La Dirección de Obras Públicas del Municipio de Ciudad Manuel Doblado, Gto;

Equipamiento urbano : El conjunto de edificios y espacios acondicionados en los que se proporcionan servicios públicos, servicios de bienestar social y apoyo a actividades educativas, recreativas, deportivas, de salud y comerciales entre otros;

Espacio abierto : La superficie de un predio libre de construcción;

Expansión urbana: El crecimiento de los centros de población que implica la transformación del suelo rural a urbano, modificando el aprovechamiento y el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura;

Ley: La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guanajuato.

Fusión: La unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes;

Habitacional unifamiliar : El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote;

Lote o predio: El terreno urbano o rústico con o sin construcciones cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;

Lote o predio urbano : El que se encuentra ubicado dentro del límite del centro de población;

Lote o predio apto: El lote o predio urbano cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con los requisitos de área y frente mínimos exigidos por el presente instrumento;

Manifestación de impacto ambiental : El documento presentado por el solicitante a la dirección de medio ambiente y ecología municipal, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente de una zona o área determinada, por la acción del hombre o la naturaleza;

Municipio: Al municipio de Ciudad Manuel Doblado, Guanajuato

Nivel: El espacio contenido entre el piso y la azotea de una construcción determinada.

Obras de urbanización : Todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorar con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en el centro de población;

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.

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;

Predio: El bien inmueble que no forma parte de un desarrollo;

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 el Municipio;

Restricción libre : La superficie abierta y libre de construcción que debe dejarse en todos los niveles en el interior del lote, destinada a área jardinada, captación y filtración de aguas pluviales para la recarga de los mantos freáticos, ornamentación y ventilación del predio;

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;

Suelo urbanizado: Aquel donde habiéndose ejecutado las obras de urbanización, cuenta con su incorporación o reincorporación municipal;

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;

Uso del suelo: Las actividades o giros a las cuales puede destinarse un predio o fracción del mismo;

Uso mixto : La combinación de varios usos del suelo compatibles entre si;

Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

Artículo 3.

La observancia de las presentes normas es obligatoria tanto para las entidades públicas como las privadas que realicen acciones en áreas y predios que conduzcan al cambio de uso del suelo rural a urbano, o cambio en la utilización del suelo urbano, las subdivisiones de terrenos y fincas, así como las obras de urbanización y edificación que se realicen en el centro de población

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población; cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en este Reglamento y demás leyes y Reglamentos aplicables en materia urbana. Ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la licencia correspondiente, y se cumplan los requisitos que establecen este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 4.

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

TÍTULO SEGUNDO

De las Autoridades Competentes.

CAPÍTULO PRIMERO

Artículo 5.

Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I. El Ayuntamiento de Ciudad Manuel Doblado, Gto.
- II. El Presidente Municipal.
- III. El Secretario del Ayuntamiento.
- IV. La Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

CAPÍTULO SEGUNDO

Atribuciones de las Autoridades Competentes.

Artículo 6.

Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Controlar y vigilar la zonificación, los usos y destinos del suelo en que se divide el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano.
- II. Elaborar las solicitudes de expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población;
- III. Aprobar y modificar las normas técnicas de ordenamiento y zonificación;
- IV. Proponer estudios y cambios de usos y destinos cuando existan zonas en el territorio municipal que tengan problemas;
- V. Aprobar las declaratorias sobre reservas, usos y destinos de áreas y predios del municipio; y
- VI. Las demás que le confieran las leyes y Reglamentos.

Artículo 7.

Corresponde al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

- I. Aplicar las sanciones y medidas de corrección por infracciones a las normas establecidas en este Reglamento. Esta facultad puede delegarse y;
- II. Las demás que las leyes de la materia le confieran.

Artículo 8.

Corresponde a la dirección de Desarrollo Urbano las siguientes atribuciones:

- I. Determinar los requisitos técnicos indispensables a que deberán acatarse todos los predios, construcciones, instalaciones o estructuras, a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente;
- II. Autorizar y determinar de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, al Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, a los Reglamentos y demás disposiciones aplicables, los lineamientos a seguir para el uso del suelo, estableciendo los tipos de construcciones y predios afines de acuerdo a las características y normas a seguir;
- III. Conceder, negar y revocar licencias para la ocupación y utilización de predios y edificaciones;
- IV. Clasificar los usos que no estén enlistados, en este Reglamento;
- V.- Realizar inspecciones con el fin de verificar los usos del suelo respecto a los lineamientos marcados en el presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia;
- VI. Llevar a cabo dependiendo de la urgencia del caso, suspensiones temporales o definitivas, así como clausuras temporales de predios y construcciones por violaciones a este ordenamiento legal;
- VII. Prever la aplicación de las diferentes restricciones que marquen las leyes y Reglamentos de la comisión nacional del agua, comisión federal de electricidad, Sistema Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Ciudad Manuel Doblado y todos los demás aplicables, para evitar el mal uso del suelo;
- VIII. Ejecutar las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios o zonas, históricas, agropecuarias, rurales, forestales, reservas ecológicas o especiales o de protección del patrimonio cultural por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento;
- IX. Otorgar y revocar licencias para el uso de los predios, construcciones y áreas en el territorio municipal;
- X. Aplicar y proponer la actualización de las normas técnicas de zonificación del municipio;
- XI. Proponer al Ayuntamiento las acciones a tomar, para promover el uso eficiente del suelo urbano y evitar el crecimiento descontrolado
- XII. Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas, y;
- XIII. Emitir dictamen al ayuntamiento para su aprobación sobre propuestas de usos del suelo, modificaciones o cambios del mismo que sean de beneficio colectivo;
- XIV. Promover con los propietarios de áreas y predios, usos y destinos que favorezcan las condiciones urbanas y ecológicas de la zona, y;
- XV. Las demás que las leyes en la materia le confieran

Artículo 9.

Corresponde al Secretario del Ayuntamiento, además de las señaladas en la ley, las siguientes funciones:

- I. Verificar que se cumplan las disposiciones legales al uso del suelo;
- II. Asesorar a la dirección en materia jurídica para la resolución de los casos que se presenten en relación a los usos y destinos de las áreas y predios localizados dentro del municipio, y;
- III. Las demás que las leyes de la materia le confiera.

TÍTULO TERCERO.

De las Zonas de Usos, Destinos y Límites .

CAPÍTULO PRIMERO

De la Clasificación de Zonas.

Artículo 10.

La clasificación de áreas y predios se deriva de las condicionantes del medio físico natural y de las circunstancias socioeconómicas que han transformado la estructura urbana que requiere de ordenamiento y control o intervención de la autoridad para restablecer una adecuada calidad del ambiente urbano, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar en caso de ser factible. Las áreas se señalarán en los planos relativos al Plan de ordenamiento Territorial del Centro de Población.

Artículo 11.

Para cumplir los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial del centro de población de Ciudad Manuel Doblado, se establece la siguiente identificación y clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control que se requiera:

1. Áreas Urbanizadas de acuerdo a las políticas de densificación: Son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal de centro de población, que cuentan con la aceptación del Ayuntamiento. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y corresponden a la superficie incluida en el polígono identificado como límite del centro de población en la carta de ordenamiento. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

1.1 Habitacionales (H): Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra de los siguientes grupos

1.1.1 (H0) Habitacional de densidad muy baja (hasta 81 Hab/Ha)

1.1.2 (H1) Habitacional de densidad baja (de 82 a 127| Hab/Ha)

1.1.3 (H2) Habitacional de densidad media (de 128 a 174 Hab/Ha)

1.1.4 (H3) Habitacional de densidad alta (de 175 a 360 Hab/Ha)

1.1.5 (Hc) Mixto, habitacional, comercio y servicios en el centro histórico.- Comprenden las edificaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios que están insertas en las áreas habitacionales y que no generan ruido o contaminación alguna, por lo que no representan ningún riesgo para la población. ubicadas principalmente en la zona identificada como el centro histórico de la ciudad. Son también las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico que requiere de su preservación

1.2. (Cs) Corredor de Comercio y Servicios.- Se refiere a las áreas con ubicación privilegiada respecto de las vialidades, por lo que facilitan el acceso a la población a

bienes y productos específicos. Se ubican en los accesos desde Cuerámaro y León y a lo largo del Boulevard Independencia y las calles Guerrero, Doblado y Juárez.

1.3. (Ze) Zona de Reserva para Equipamiento: Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se consideran como usos condicionados, requiriendo para su aprobación, la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes asegurándose de que no cause perjuicio a los vecinos. Se integra por instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: Que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y; que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentren ubicados;

1.4. (Pu) Parque Urbano.- Área de parques urbanos: Son las áreas de protección a elementos naturales y zonas con valor paisajístico: 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.

1.6. (Re) Regeneración Ecológica.- Aquellas áreas naturales que presentan signos de deterioro y que significan parte del patrimonio natural de la ciudad y por sus condiciones requieren de la aplicación de acciones que les aproximen a sus condiciones originales; situación que corresponde al arroyo Machigüis, son áreas de regeneración ecológica para protección a cauces: las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua; Se agrupan también en esta clasificación las: áreas de protección a escurrimientos que son 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 escurrimientos se estará a lo establecido en la ley de las 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, la Ley General de Equilibrio Ecológico y a la Protección al Ambiente.

1.7. (I) Industria Media, Agroindustria: Se desarrollan con el propósito de promover y proteger el desarrollo de las actividades manufactureras, cuya superficie de trabajo no exceda los 1000 metros cuadrados, y cuyos movimientos de carga no rebasen la capacidad de las vialidades existentes, comprende los establecimientos cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; también es generadora de tráfico de carga.

2. Áreas no urbanas.- Aquellas que cumplen una función ecológica o económica fundamentales y que requieren ser protegidas de los efectos de la urbanización, se dividen en:

2.1. (Pa) Preservación Agrícola: Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal ubicadas al norte, oriente y sur de la zona urbana.

2.2. (Pe) Preservación Ecológica.- Las áreas naturales cuyas características ecogeográficas, contenido de especies endémicas, funciones, bienes y servicios ambientales que estas proporcionan en las unidades de gestión ambiental, hacen imprescindible su conservación y requieren que su uso sea planificado, controlado y racional, para evitar su deterioro, asegurar su permanencia y con ello el beneficio económico, social y cultural de la población.

Artículo 12.

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

- I. Los usos o actividades a los que se destinarán los predios que no se enlisten en los grupos de usos mencionados en el artículo 11 de este Reglamento , La Dirección los ubicará en el grupo con el que guarden mayor similitud en sus funciones; y
- II. Los usos o actividades que por su giro generen impactos negativos al entorno quedarán sujetos al dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones que sean aplicables.

Artículo 13.

Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dirección de Desarrollo Urbano 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.

Artículo 14

Los usos del suelo en el municipio son los que establecen los planes de ordenamiento territorial vigentes y los planes parciales que de él se deriven. Los proyectos, obras, servicios, inversiones, construcciones y demás acciones urbanas que las personas físicas o morales, públicas o privadas, realicen o pretendan realizar en el suelo del municipio se clasifican en:

- a. Permitidos;
- b. Condicionados y,
- c. Prohibidos.

Los permitidos son aquellos que estando conformes con los usos que establecen los planes vigentes cumplen con lo dispuesto por el presente instrumento; condicionados son aquellos que en principio presentan o pueden presentar alguna incompatibilidad, o los que por su importancia y magnitud pueden presentar impactos negativos, con los usos permitidos; y prohibidos los que en definitiva son incompatibles por razones ambientales y de seguridad de la población, con los usos permitidos o condicionados.

Artículo 15

Los límites de zonas que se establecen en la carta de ordenamiento territorial 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 de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica;
- 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

considerará precisamente a una distancia de treinta metros de dicha cabecera de manzana.

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

Artículo 16.

Cuando en la carta de ordenamiento los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre;

- I. Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor, la fracción menor, si esta no sobrepasa los quinientos metros cuadrados de superficie y no tienen frente a la vía pública;
- II. Asimilar al tipo de zona de la fracción mayor una franja de la fracción menor, que no exceda de quince metros de ancho; y
- III. Mantener toda la fracción menor sometida al tipo de zona que le corresponde.

CAPÍTULO SEGUNDO

De los Objetivos de las Zonas.

Objetivos de las Zonas Habitacionales.

Artículo 17.

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

- I. Proteger las áreas habitacionales contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la intensidad 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, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;
- II. Procurar un acceso adecuado de sol, luz y aire a los espacios inferiores habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de las construcciones;
- III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas;
- IV. Proteger las zonas habitacionales contra el tráfico pesado ocasionado por usos incompatibles y contra el congestionamiento vial producido por exceso de autos estacionados en las calles;
- V. Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;
- VI. Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes;
- VII. Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, como servicios educativos, religiosos, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros

similares, los cuales normalmente desarrollan su actividad propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no generan impactos negativos al medio ambiente.

Objetivos de las Zonas de Uso Mixto de Habitación Comercio y Servicios en el Centro Histórico.

Artículo 18.

Para las zonas de comercio se fomentará su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

I. Permitir que la población realice los intercambios comerciales necesarios para el desarrollo económico de la comunidad, en espacios que ofrezcan accesibilidad y comodidad;

II. Alentar a la población a que realice sus actividades comerciales y se provea de servicios dentro de áreas y locales adecuados para tal fin;

III. Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes en el sitio, sin llegar a causar impactos negativos al lugar, principalmente en las edificaciones con valor histórico y en el aspecto vial;

IV. Delimitar una zona donde se concentran las edificaciones históricas que son testimonio de los orígenes y evolución del centro de población y que son espacio de la vida sociocultural y política. Se delimita también con el fin de proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;

Objetivos de los Corredores de Comercio y Servicios.

Artículo 19.

Para los usos en los corredores se atenderá a los siguientes objetivos:

I. Todas las vías que estén clasificadas dentro del sistema vial primario serán consideradas como corredores.

II. La característica de los usos del suelo que se den en dichos corredores estará determinada por la necesidad de contar con accesos ágiles para el desplazamiento de sus productos y por la generación de viajes que produzcan.

III. Los usos predominantes en dichos corredores serán los comerciales y de servicio, así como el equipamiento especializado.

Objetivos de las Zonas de Industria Media, Agroindustria .

Artículo 20.

Para las zonas industriales se preverá su instalación de conformidad con los siguientes objetivos:

I. Dotar al área urbana del espacio suficiente y en la localización y clasificación adecuada en todos los tipos de actividades industriales propias del área y necesarias para el desarrollo económico de la comunidad;

II. Asegurar los espacios destinados para estas actividades, así como proteger las áreas habitacionales de las industriales con áreas de mitigación, separando las industrias de riesgo;

III. Proteger las características del contexto urbano, restringiendo las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, ubicando las instalaciones en áreas limitadas adecuadas para su actividad y bajo estrictas normas de control;

IV. Permitir que las actividades que no presentan algún tipo de impacto negativo al medio ambiente, y que son importantes para la economía familiar de la población, puedan ubicarse dentro de ciertas zonas habitacionales y comerciales.

Objetivos de las Zonas de Preservación Ecológica.

Artículo 21.

Las zonas de reserva se procurarán la concentración de altas condiciones naturales adecuadas para la vida de especies de flora y fauna, así como la realización de actividades productivas, creando espacios propios para el esparcimiento, la investigación científica, turística y de descanso, que ayuden al desarrollo de la comunidad en un medio ambiente adecuado.

Objetivos de las Zonas Regeneración Ecológica.

Artículo 22.

Las zonas de causas de aguas, las que conservan o han tenido riqueza natural alterada por la vida urbana requieren de la aplicación de políticas tendiente a devolver sus condiciones originales para mejorar el medio ambiente urbano y crear espacios recreativos.

Objetivos de la Zona de Reserva para Equipamiento.

Artículo 23.

El equipamiento urbano comprende las instalaciones de los servicios útiles para satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro vecinal, para desarrollar sus actividades de manera eficaz en la zona habitacional, sin que se vea afectada por impactos nocivos producidos por industrias o servicios generales; y que no generen impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas, de viajes sin causar impactos negativos de la zona donde se localicen, para lo cual deberán adoptar las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social.

Objetivos de las Zonas de Parque Urbano.

Artículo 24.

Las zonas de parque son espacios naturales reforestados que tienen como funciones básicas las de ser áreas para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado de las áreas urbanas.

Objetivos de la Zona de Reserva para Crecimiento.

Artículo 25.

Las zonas de crecimiento son espacios susceptibles de aprovechamiento urbano en el corto y largo plazo, a fin de alojar el crecimiento poblacional o dar soporte a actividades de comercio, servicio e industria ligera y mediana, así como los servicios urbanos.

CAPÍTULO TERCERO De la Clasificación de Usos y Destinos.

Artículo 26.

La clasificación de las diferentes de los usos y destinos del suelo deberá realizarse atendiendo a la compatibilidad entre ellos de acuerdo con la siguiente tabla.

Uso permitido		P	Uso condicionado		C	Uso prohibido						
			H0	H1	H2	Hc	Cs	Zre	IIa	Pu	Re	Ra
	Unifamiliar	Unifamiliar	P	P	P	P	C	C		C		
		Dos viviendas			P	P	C	C				
	Plurifamiliar	De 3 a 32 viviendas mas de 201 viviendas			P	P	C	C				
	Administración Pública	Oficinas de gobierno hasta 1000 m2		C	C	C	P	P				
		Oficinas de gobierno de 1000 a 10000 m2			C	C	P	P				
		Oficinas de gobierno de mas de 10000 m2			C	C	P	P				
		Representaciones oficiales y embajadas extranjeras		C	C	C	P	P		C		
		Tribunales y juzgados					P	P				
	Administración Privada	Oficinas privadas y consultorios de hasta 100 m2		P	C	P	P					
		Oficinas privadas de hasta 1000		C	C	P	P					
		Oficinas privadas de 1000 a 10000		C		P	P					
		Oficinas privadas de mas de 10000		C		P	P					
		Sucursales de bancos, asociaciones de ahorro y crédito, y casas de cambio		C		P	P	C				
	Almacenamiento y Abasto	Central de abastos y bodegas de producción perecederos y basculas					P	C	C			
		Bodegas de acopio y transferencia de productos no perecederos					P	C	C			
		Bodegas de semillas, huevos, lácteos o abarrotés,				C	P	C	C			
		Depósitos de gas, líquido, combustible, explosivos,										
		Gasolineras					C	C	C			
		Rastros						C	C			
		Frigoríficos u obradores					P	C	P			
		Purificación y embotellamiento de bebidas					P		P			
		Silos y tolvas							C			
	Tiendas de productos básicos de especialidades	Venta de abarrotés comestibles, comida elaborada sin comedor, o panaderías de hasta 500 m2		P	P	P	P		C	C		
		Venta de abarrotés comestibles, comida elaborada sin comedor, o panaderías de hasta 1000 m2		C	C	P	P					
		Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de				C	P					

		nixtamal												
		Ventas de artículos en general de hasta 500 m2		C	C	P	P							
		Farmacias, boticas o droguerías de hasta 500 m2		C	C	P	P	C						
		Farmacias, boticas o droguerías de más de 500 m2			C	P	P	C						
		Venta de fertilizantes e insumos agrícolas					P							
	Tiendas de auto servicio	Tiendas de autoservicio de hasta 5000 m2		C	P	P	P	C						
		Tiendas de autoservicio de 5000 a 10000 m2				C	P							
		Tiendas de autoservicio de más de 10000 m2					P							
	Tiendas de departamentos	Tienda de hasta 5000 m2				C	P							
		Tienda de más de 5000 m2				C	P							
	Centros comerciales	Centro comercial de hasta 2500 m2			C	C	P							
		Centro comercial de 2500 a 5000 m2				C	P							
		Centro comercial de más de 5000 m2					P							
		Mercados y tianguis de hasta 10000 m2			C	C	P	C						
		Mercados y tianguis de más de 10000 m2				C	P							
	Venta de materiales de construcción y vehículos	Materiales de construcción, electricidad y sanitarios, ferreterías, madererías, vidrierías, metales o pinturas de hasta 500 m2				C	P		C					
		Distribuidoras y ventas de vehículos o maquinarias					P		C					
		Venta de refacciones, llantas y accesorios, sin taller de reparación					P		C					
		Deshuesaderos					C							
		Renta de vehículos y maquinaria				C	P		C					
		Taller de reparación, lavado y lubricación alineación y balanceo de vehículos o vulcanizadoras hasta 1000 m2					P		P					
		Taller de reparación, lavado y lubricación alineación y balanceo de vehículos o vulcanizadoras de más de 1000 m2					C		P					
		Taller de reparación de electrodomésticos y bicicletas		C	C	C	P							
		Taller de reparación de maquinaria					P		P					
	Tienda de servicio	Baños, sanitarios públicos, gimnasios, saunas, masajes (adiestramiento físico)				C	C	C						
		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, o laboratorios fotográficos de hasta 500 m2		C	C	P	P							

		Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, o laboratorios fotográficos, o reparación de artículos en general de mas de 500 m2			C	P	P						
		Servicio de limpieza y mantenimiento de edificios				C	P		C				
		Servicio de alquiler de artículos en general, mudanzas y paquetería			C	P	P						
	Hospitales	Hospitales, hospital de urgencias, general o centro medico				C	C	C					
		Hospital de especialidades				C	C	C					
	Centro de Salud	Centro de salud, clínica de urgencias en general					C	C					
		Laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías o consultorios			C	P	C	C					
	Asistencia social	Centro de tratamiento de enfermedades crónicas					C	C					
		Centro de tratamiento de adicciones					C	C					
		Centro de integración juvenil y familiar, orfanatos y asilos de ancianos, casa cunas u otras instituciones de asistencia			C	C	C	C					
	Asistencia animal	Salones de corte, clínicas dispensarios, veterinarios y tiendas de animales		C	C	P	P						
		Centros de antirrábicos de cuarentena u hospitales veterinarios						C					
	Educación elemental	Guarderías, jardines para niños, o escuelas para niños con capacidades especiales		P	P	P	C	C					
		Escuelas primarias		P	P	P	C	C					
		Academias de danza, belleza, contabilidad o computación de hasta 5000 m2		P	P	P	C	C					
	Educación media	Secundarias o secundarias técnicas		P	P	P	C	C					
		Preparatorias institutos técnicos y centros de capacitación cch. conalep o vocacionales		C	C	P	C	C					C
	Escuela superior	Politécnicos y tecnológicos, universidades o escuelas normales				P	C	C					
	Instituciones científicas	Centros de estudios de postgrados				P	C	C					
		Centros y laboratorios de investigación				C	C	C					C
	Exhibiciones	Centros botánicos, zoológicos, acuarios, planetarios, observatorios y estaciones meteorológicas				C	C	C		C	C		
		Galerías de arte, museos o centros			C	P	C	C		C			

		de exposiciones temporales o al aire libre												
	Centros de información	Archivos o centros procesadores de información			C	P	C	C						
		Bibliotecas o hemerotecas			P	P	C	C						
	Instituciones religiosas	Templos o lugares para culto		C	C	P		C						
		Instalaciones religiosas , seminarios o conventos		C	C	P								
	Alimentos y bebidas	Cafés o fondas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas		P	P	P	P		C					
		Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas			C	C	P							
		Centros nocturnos y casinos					P							
		Cantinas, bares, cervecerías, pulquerías				C	P							
		Videobares				C	P							
		Vinaterías				P	P							
	Entretenimiento	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto				C	C	C						
		Centros de convenciones				C	C	C						
		Teatros al aire libre, ferias o circos temporales					C	C						
	Recreación social	Centros comunitarios, centros culturales		C	C	C	C	C						
		Salones para fiestas infantiles		C	C	C								
		Clubes de golf o clubes campestres sin viviendas	P				C			C				
		Clubes de golf o clubes campestres con viviendas	C											
		Clubes sociales, salones para banquetes y de baile					C							
	Deportes y recreación	Parques para remolques y campismo y cabañas	C				C			P				
		Equitación y lienzos charros					C							
		Canchas deportivas cubiertas hasta 5000 m2		C	C	C	C	C						
		Estadios, hipódromos, autodromos, galgodromos, arenas taurinas, velódromos, campos de tiro					C	C						
		Albercas, canchas y pistas deportivas al aire libre	C	C	C	C	C	C						
		Juegos electrónicos				C								
		Boliche, billar, patinaje y juegos de mesa				C	C							
		Senderos o miradores						C		P	P			
	Alojamiento	Hoteles, moteles, albergues y casas de huéspedes de hasta 100 cuartos		C	C	P	P							
		Hoteles, moteles, albergues y de mas de 100 cuartos				P	P							
	Policial	Garitas o casetas de vigilancia	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
		encierro de vehículos, centrales o estaciones de policía				C	C	C						
	Bomberos	Estaciones de bomberos					P	P						

		Praderas, pastizales o forrajes	P							P	P	P
	Agropecuario	Instalaciones para el cultivo piscícola	P								P	P
		Hortalizas, huertos, flores, plantas, viveros, invernaderos de traspatio	P					P		P	C	P

TÍTULO CUARTO

De las Certificaciones y Licencias

CAPÍTULO PRIMERO

De las Certificaciones.

Artículo 27.

La Dirección podrá emitir, previo al trámite de alguna licencia de uso del suelo, una certificación de uso, en donde se indiquen los usos permitidos o el destino asignado tanto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población y como en este Reglamento. La certificación de uso tiene las siguientes características:

- I. Es un documento informativo y no una autorización de uso del suelo, y;
- II. Los requisitos que deberá cubrir el solicitante como mínimo serán los siguientes:
 - A. Solicitud por escrito de la certificación de uso que contenga:
 - la ubicación y superficie del predio,
 - la descripción de la actividad a desarrollar en el predio, y
 - nombre y domicilio del solicitante para oír y recibir notificaciones.

B. Croquis de localización del predio.

CAPÍTULO SEGUNDO

Del Objeto de las Licencias.

Artículo 28.

En materia de control del desarrollo urbano, la dirección expedirá las siguientes licencias:

- I. Licencia de alineamiento y número oficial, y
- II. Licencia de uso del suelo.

Artículo 29.

Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, es obligatorio obtener previamente las licencias a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 30.

Las licencias antes señaladas tendrán una vigencia limitada de un año, a partir de la fecha de expedición.

Artículo 31.

Cualquier otro trámite posterior respecto de las licencias ya otorgadas, se deberá presentar ante la dirección los documentos originales y una copia de los mismos.

CAPÍTULO TERCERO

De las Licencias de Alineamiento y Número Oficial.

Artículo 32.

Licencia de lineamiento es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente o con la futura, indicando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura (línea de torres, ductos, arroyos, cañadas, etc.), Además de la asignación de nomenclatura y número oficial.

Artículo 33.

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

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado;
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población, y;
- III. Los predios con una superficie mayor de $1,000.00 \text{ m}^2$, y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado.

Artículo 34.

Para obtener esta licencia el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función a los casos señalados en el artículo anterior:

- I. Predio que forme parte de un desarrollo autorizado:
 - A. Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada, anexando croquis de ubicación, y;
 - B. Copia de escrituras inscritas ante el registro público de la propiedad y del comercio o contrato de compra-venta ante notario público presentando la escritura de antecedente o contrato de arrendamiento y escritura inscrita ante el registro público de la propiedad y del comercio si la licencia necesita expedirse a nombre del arrendatario.
- II. Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población:
 - A. Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada;
 - B. Copia fotostática de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
 - C. Copia fotostática de carta poder o representación legal notariada en caso que el propietario no firme la solicitud, y;
 - D. Copia fotostática del último recibo de pago del impuesto predial;
 - E. Seis copias del levantamiento topográfico por coordenadas, y en caso de que el predio este muy accidentado o existan pliegues naturales, deberá indicar las curvas de nivel correspondientes.
- III. Los predios con una superficie mayor de $1,000.00 \text{ m}^2$, y que no pertenezcan a un desarrollo autorizado:
 - A. Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada, original y dos copias;

- B.** Copia fotostática notariada de carta poder o representación legal en caso de que el propietario no realice los tramites;
- C.** Copias fotostáticas certificadas de las escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
- D.** Copia fotostática del ultimo recibo de pago del impuesto predial, y;
- E.** Seis copias del levantamiento topográfico que tendrá que ser avalado por un perito topógrafo inscrito en el municipio;

CAPÍTULO CUARTO

De las Licencias de Uso del Suelo.

Artículo 35.

La licencia de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población y Urbano, en las declaratorias correspondientes, y en la zonificación establecida en este Reglamento.

Artículo 36.

Para obtener esta licencia el solicitante deberá:

- A.** Presentar solicitud de la licencia de uso del suelo, en el formato que proporcione la dirección, debidamente requisitada;
- B.** Presentar título que acredite la propiedad debidamente inscrito en el registro público de la propiedad y del comercio. Cuando no se tenga el título antes mencionado, el solicitante deberá presentar los documentos legales con los que acredite el justo título para solicitar la licencia;
- C.** Fotografías del predio y del contexto donde se ubica.
- D.** Proyecto arquitectónico, y;
- E.** Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por el área de ecología, dependiendo del uso solicitado.

Artículo 37.

Cuando la autoridad determine necesario, solicitará al interesado un estudio de compatibilidad urbanística, que consistirá en un análisis exhaustivo del elemento que se desea ubicar y su relación con el entorno en función del equipamiento, infraestructura e impacto, tanto social, económico y ambiental.

Artículo 38.

Para el caso de que el interesado no haga uso de esta licencia dentro del término especificado, será necesario solicitar otra nueva, la cual deberá sujetarse a la normatividad vigente.

Artículo 39.

En las zonas de preservación, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este Reglamento y en demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

Artículo 40.

Todas las actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios, permanentes o transitorias que se den en un predio que inicialmente fue autorizado para un uso diferente

al solicitado, estarán sujetas a la autorización municipal, mediante el otorgamiento de una licencia de uso del suelo.

Artículo 41.

No se otorgarán licencias de uso del suelo para actividades que no guarden compatibilidad expresa con respecto a las normas de intensidad del uso del suelo autorizado original o anteriormente.

TÍTULO QUINTO

De las Normas Técnicas de Zonificación.

CAPÍTULO PRIMERO

De los Objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación.

Artículo 42.

Los objetivos de las Normas de Zonificación son los siguientes:

- a. Facilitar la consulta de las normas tanto por la ciudadanía en general, como por las autoridades competentes encargadas de aplicar este Reglamento y;
- b. Facilitar la adecuación de normas que pierden vigencia generadas por nuevas condiciones urbanas, dadas por la misma inercia del crecimiento urbano.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Normas Generales para las Zonas.

Artículo 43.

De acuerdo con la ubicación del predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona.

Artículo 44.

Los usos que estén clasificados como usos de comercio, de servicio e industriales, deberán de contar con estacionamiento y área de carga y descarga, dentro de los predios en donde se solicite el uso.

Artículo 45.

La Dirección solicitará un manifiesto de impacto ambiental a los usos que generen actividades de riesgo y que rebasen los límites marcados en las Normas Oficiales Mexicanas; mismo que se presentará al área de ecología quien emitirá un dictamen a la Dirección, para que ésta determine las restricciones correspondientes en caso de que proceda.

Artículo 46.

No se autorizará ningún uso diferente al habitacional, en las viviendas que estén dentro del régimen de condominio, a menos que los usos sean compatibles, en función de lo que establece el presente Reglamento .

Artículo 47.

Cuando dentro de la vivienda se pretenda desarrollar un uso compatible, solo se autorizará el 25% de la superficie del lote tipo, cuando este sea factible en todo el fraccionamiento y de un 35% cuando el lote se ubique en la vía principal del fraccionamiento.

CAPÍTULO TERCERO.

De las Normas de Intensidad para Zonas Habitacionales.

Artículo 48.

Lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacional, residencial y densidad baja (H0) deberán cumplir con las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.50 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 50% de la superficie total del lote;
- II. Se deberá dejar un área jardinada del 30% de la superficie total del lote para H0;
- III. Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado y;
- IV. Se tendrá un área disponible para estacionamiento en cada vivienda.

Artículo 49.

En esta zona no habrá compatibilidades, por tanto, el uso exclusivo será habitacional.

Artículo 50.

Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad baja (H1). Deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 consecuentemente, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 70% de la superficie del lote respectivamente.
- II. Se deberá dejar un área jardinada del 20% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar.
- III. La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros. Y
- IV. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o de régimen de condominio.

Artículo 51.

Los usos compatibles con ésta zona serán los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H1	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios de intensidad baja
	(en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios de intensidad media
		Servicios de intensidad baja
		Servicios de intensidad media

Artículo 52.

Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacional de densidad media (H2), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.7;
- II. Se dejará una restricción del 15% del terreno para área jardinada;
- III. Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia posterior para vivienda plurifamiliar vertical, la cual deberá ser área jardinada;

- IV. La altura de las bardas que se edifiquen en la colindancia del predio no será mayor de 3.00 metros; y,
- V. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Artículo 53.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H2	Predominante	Habitacional
	Compatible (en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios y servicios de intensidad baja Comercios y servicios de intensidad media Industria ligera

Artículo 54.

Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacional de densidad media (H3), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.8;
- II. Se dejará una restricción del 10% del terreno para área jardinada;
- III. Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia posterior para vivienda plurifamiliar vertical, la cual deberá ser área jardinada;
- IV. La altura de las bardas que se edifiquen en la colindancia del predio no será mayor de 3.00 metros; y,
- V. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Artículo 55.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
H3	Predominante	Habitacional
	Compatible (en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios y servicios de intensidad baja Comercios y servicios de intensidad media Industria ligera

Artículo 56.

Lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas del centro histórico fuera del área identificada como uso mixto de Habitación y comercio deberán cumplir con las normas siguientes:

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 consecuentemente, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 70% de la superficie del lote respectivamente.

- I. Se deberá dejar un área jardinada del 20% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar.
- II. La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros. Y

III. Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por vivienda unifamiliar o de régimen de condominio.

IV. En relación a altura, cromática, tipología y demás elementos del aspecto exterior de la construcciones, se atenderá a lo dispuesto en la normatividad correspondientes.

Artículo 56.

Los usos compatibles con ésta zona serán los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Ch	Predominante	Habitacional
	Compatible (en las Vías principales de los desarrollos)	Comercios de intensidad baja Comercios de intensidad media Servicios de intensidad baja Servicios de intensidad media

Artículo 57.

Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad media y usos mixtos de comercio, servicio e industria dentro de las zonas de Centro Histórico urbana deberán ajustarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.8 de la superficie total del lote;
- II. En el área interna al perímetro de la zona delimitada como de protección, no se requerirá de cajones de estacionamiento, debiendo acordar los cajones que se requieran con los estacionamientos y pensiones existentes;
- III. En ningún caso se autorizará el uso de estacionamiento público y privado, en edificios catalogados por el INAH, o en lotes baldíos dentro del perímetro de la zona.

CAPÍTULO CUARTO

De las Normas de Intensidad para Zonas de Comercio y Servicios .

Artículo 58.

Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio, se determinarán considerando: el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección determine para su adecuado funcionamiento.

Artículo 59.

Para obtener la licencia de uso del suelo en bodegas o locales comerciales, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dirección determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final solo podría ser uno o varios de los usos manifestados.

Artículo 60.

Los lotes y las edificaciones que se construyen o utilicen en las zonas de comercio y servicios sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.90 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 90% de la superficie total del lote;

- II. La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo establecido en el cuadro correspondiente.
- III. Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación

Artículo 61.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Cs	Predominante Compatible	Comercios de intensidad baja Habitacional Comercios de intensidad media: Servicios de intensidad baja:

CAPÍTULO QUINTO

De las Normas de Intensidad para Zonas de Industria.

Artículo 62.

Las dimensiones de los predios en las zonas en las que se pueda desarrollar la industria ligera y mediana, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, patio de maniobras, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección determine para el adecuado funcionamiento de la fabrica.

Artículo 63.

Toda industria calificada como mediana deberá dejar una zona arbolada de 3.00 mts. Alrededor del predio.

Artículo 64.

Los lotes industriales que se localicen colindando o frente a una zona habitacional deberá tener una franja libre de construcción perimetral de 6.00 mts. Que podría utilizarse como un 50% como estacionamiento y el resto como zona arbolada.

Artículo 65.

Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria ligera (Ila) se sujetarán a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.80 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote;
- II. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 1.6, por lo tanto la superficie máxima construida será 1.6 veces la superficie del terreno;
- III. La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo y condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior, y;
- IV. Deberá contar con patio de maniobras así como área de carga y descarga en el interior del lote.

Artículo 66.

Los usos compatibles con esta área son los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
I	Predominante Compatibles	Industria mediana, agroindustria Comercios de intensidad baja Servicios de intensidad media Industria ligera

CAPÍTULO SEXTO

De las Normas para Zonas de Reserva.

Artículo 67.

No se permitirá ningún tipo de obra o construcción en las zonas designadas como reserva ecológica.

Artículo 68.

Las edificaciones que se construyan en las Zonas de Reserva Agrícola deberán sujetarse a las normas siguientes.

1. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts. Y
2. la densidad máxima será de 10 hab/ha.

Artículo 69.

Los usos compatibles con esta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Ra	Predominante Compatible	Reserva Agrícola Habitación unifamiliar Reserva ecológica Granjas de tipo pecuario

Artículo 70.

Los predios identificados como sitios arqueológicos se sujetarán a las normas que disponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en cuanto a su área de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

CAPÍTULO SÉPTIMO

De las Normas para Zonas de Parque.

Artículo 71.

Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas áreas destinadas para parques deberán sujetarse a las normas siguientes.

- I. La clasificación del tipo de parque estará en función de la cobertura de servicio, que se pretenda dar al mismo;
- II. No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques;
- III. La infraestructura será mínima, siendo obligatorio el reciclaje de los residuos que sean generados dentro de los parques, y:

IV. Las edificaciones destinadas a equipamiento urbano, deberán de respetar las normas establecidas por el sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).

Artículo 72.

Los usos compatibles con ésta zona será el siguiente:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Pu	Predominante	Parque Urbano
	Compatible	Preservación Ecológica
		Fomento Ecológico
		Reserva Forestal

CAPÍTULO OCTAVO

De las Normas para Zonas de Regeneración Ecológica.

Artículo 73.

No se permitirá ningún tipo de obra o construcción nueva en las zonas designadas como regeneración ecológica.

Artículo 74.

Las edificaciones que se modifiquen en las zonas de regeneración ecológica Reserva Agrícola deberán sujetarse a las siguientes normas:

- I. La altura máxima de las edificaciones no será mayor de un nivel
- II. No se permitirá la construcción sobre marquesina.
- III. No se permitirá la descarga de residuos de ningún tipo y en ningún punto a lo largo del arroyo a regenerar.

Artículo 75.

Los usos compatibles con esta zona serán los siguientes:

ZONA	CATEGORÍA	USOS PERMITIDOS POR GRUPO
Re	Predominante	Habitacional
	Compatible	Comercios y servicios de intensidad baja Equipamiento recreativo y deportivo

CAPÍTULO NOVENO

De las Normas para los Estacionamientos.

Artículo 76

Las normas para definir las zonas de estacionamiento serán las siguientes:

- I. El número de cajones por cada uso dentro de un predio considerado es la suma de los cajones estimados para personal y los usuarios.
- II. El número de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma de los cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste.
- III. Las áreas de carga y descarga así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir.

- IV. Los cajones de estacionamiento para los usos no considerados en este Reglamento quedarán sujetos a los que determine la Dirección.
- V. Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes, ni las que se comprenden en las secciones de las vías de la ciudad.
- VI. Los cajones de estacionamiento así como el área para llevar a cabo las maniobras de estacionamiento, deberán localizarse dentro de los lotes.
- VII. Los estacionamientos requeridos para los usos que establece este Reglamento no podrán ser objeto de lucro. Y
- VIII. Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto por el Reglamento de Construcción para el Centro de Población de Ciudad Manuel Doblado, Gto.

Artículo 77.

Toda utilización del suelo, ya sea en edificaciones nuevas, remodelaciones, ampliaciones o cambios de uso, deberán satisfacer la propia demanda que genere de lugares de estacionamiento dentro de su propio predio o edificación.

Artículo 78.

La ubicación del estacionamiento en la vía pública se permitirá únicamente en vialidades de más de 8 mts. de sección y solamente en el primer carril lateral.

Artículo 79.

En estacionamientos públicos se contara como mínimo con dos carriles de circulación, uno de entrada y otro de salida, las cuales pueden estar juntos o separados Las entradas o salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas sobre calles secundarias y lo mas lejos posible a las intersecciones.

Artículo 80.

En todas las zonas de la ciudad, las alturas autorizadas serán conforme a lo que establece la tabla siguiente.

ALTURA DE LAS CONSTRUCCIONES EN NIVELES

JERARQUIA DE VIALIDAD	ANCHO DE CALLE	H0	H1	H2	H3	Hc	Ch	CS	I
PRIMARIA	16 A 22MT	2	2	2	2	2	2	4	4
SECUNDARIA	10 A 16	2	2	2	2	2	2	3	
LOCAL	MENOS DE 16MT	2	2	2	2	2	2		

TÍTULO SEXTO

De las Medidas de Seguridad.

CAPÍTULO PRIMERO

De la Inspección .

Artículo 81.

Es facultad de la Dirección ordenar en cualquier momento la inspección en los predios, construcciones y obras en proceso con el fin de cerciorarse que se cumplan con las

disposiciones establecidas en el presente Reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano.

Artículo 82.

Para los efectos del artículo anterior, la Dirección, por conducto del inspector o inspectores que establezca, realizará visitas de inspección en cualquier momento en todos los predios, obras, construcciones e instalaciones que sean objeto de regulación de este Reglamento.

Artículo 83.

Para la práctica de visitas de inspección, la dirección por conducto de su director emitirá orden escrita, debidamente fundada y motivada, en la que se señalará el personal facultado para realizar la diligencia, el lugar o zona a inspeccionarse y el objeto y alcance de la misma.

Artículo 84.

El personal autorizado para la práctica de inspección deberá identificarse debidamente ante la persona con la que haya de entenderse la diligencia y entregarle una copia de la orden escrita a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 85.

La diligencia se entenderá con el propietario, poseedor o arrendatario del lugar objeto de la inspección, o con el representante legal en su caso, cuya personalidad deberá ser acreditada a satisfacción del personal de inspección.

Artículo 86.

En caso de que en el momento de la inspección no se encontrare el propietario, poseedor, arrendatario o representante legal del lugar objeto de inspección, se le dejará citatorio para que el día siguiente hábil, espere al personal de inspección a una hora determinada para el desahogo de la diligencia. Al día siguiente y en la hora previamente fijada, de no ser atendido el citatorio, la diligencia se practicará con la persona que en el lugar se encuentre.

Artículo 87.

De no encontrarse persona alguna en el lugar objeto de inspección, los inspectores procederán a levantar acta circunstanciada, en la que se haga constar el motivo por el cual no se cumplimentó la visita de inspección ordenada, dejando copia de la misma por medio de instructivo que se fijará en la puerta o lugar visible. Dentro de los 5 días hábiles siguientes al en que se haya levantado el acta circunstanciada, la dirección dictará resolución administrativa en la que se califique los actos u omisiones que contravengan las disposiciones, conforme a lo dispuesto en el presente título.

Artículo 88.

Al inicio de la diligencia se requerirá a la persona con la que ésta se entienda, para que designe dos testigos que deberán estar presentes durante el desarrollo de la misma. En caso de negativa o ausencia de aquellos, el personal de inspección hará la designación.

Artículo 89.

Durante la práctica de la diligencia, el personal de inspección levantará una acta circunstanciada en la que se hará constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, dándosele intervención a la persona con la que se entienda la diligencia para que exponga lo que a su derecho convenga, lo que también se asentará en el acta correspondiente.

Artículo 90.

C oncluido el levantamiento del acta de inspección, ésta será firmada por la persona que haya intervenido en la misma, por los testigos y por el personal de inspección. En caso de

que la persona con la que se entendió la diligencia o los testigos se negare a firmar el acta, así se hará constar en la misma sin que ello afecte su validez.

Artículo 91.

Al término de la diligencia se hará entrega de copia del acta a la persona con la que se haya entendido, asentando tal circunstancia en el cuerpo de la misma.

Asimismo, al término del acta de inspección antes señalada, se citará al propietario, poseedor, arrendatario o representante legal, para que se presente en día y hora fijos en la Dirección, a efecto de que tenga lugar la audiencia de calificación respectiva. Dentro del término de tres días hábiles contados a partir del siguiente al de la citación, el interesado deberá comparecer a manifestar lo que a su derecho convenga y al ofrecimiento de pruebas en relación con los hechos u omisiones asentados en el acta de inspección, acreditando la personalidad con la que se ostente.

Artículo 92.

Los propietarios, poseedores o arrendatarios, de los lugares objeto de inspección o sus representantes legales en su caso, están obligados a permitir el acceso y otorgar todo género de facilidades al personal de inspección, para el desarrollo de la diligencia.

Artículo 93.

Dentro de las veinticuatro horas siguientes a la práctica de la diligencia, el personal de inspección entregará a la autoridad ordenadora el acta que hubiere levantado.

Artículo 94.

La Dirección podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección o para ejecutar suspensión o clausura, cuando en el lugar objeto de la diligencia, alguna persona o personas manifiesten oposición u obstaculicen la práctica de la misma, sin perjuicio de las sanciones a que haya lugar.

Artículo 95.

No serán objeto de inspección las casas habitación, salvo que se presuma que se les está dando un uso distinto al de habitación.

Artículo 96.

En el supuesto de que una vez realizada la visita, se encuentren irregularidades o violaciones a los preceptos de éste Reglamento, se notificará al interesado que deberá realizar las obras necesarias para corregir las irregularidades o violaciones antes mencionadas, determinando la dirección un plazo de 5 a 90 días naturales para que se ejecuten las acciones de corrección. Esta medida se llevará a cabo sin perjuicio de las demás responsabilidades que se generen a cargo del infractor.

Artículo 97.

En la notificación a la que se refiere el artículo anterior, la dirección dictará el establecimiento de las medidas técnicas de urgente aplicación que deberá adoptar para corregir las deficiencias registradas en el acta de inspección, señalando un plazo para su cumplimiento.

Artículo 98.

Los predios e inmuebles en los cuales se establezcan actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios permanentes y transitorios, estarán sujetos a inspecciones en cualquier momento, con el fin de verificar que la actividad autorizada funcione de acuerdo con la licencia otorgada.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Sanciones .

Artículo 99.

La aplicación de las sanciones por violaciones a este Reglamento corresponde al presidente municipal, quien con fundamento en el artículo 70 fracción XVIII de la Ley Orgánica Municipal, delega tales atribuciones a favor del director de Desarrollo Urbano.

Artículo 100.

Si de la visita de inspección se comprueban infracciones al presente Reglamento, la dirección sancionará pecuniariamente a los infractores, sin que esto los libere de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

Artículo 101.

Podrán imponerse las sanciones de carácter pecuniario y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivas necesarias.

Artículo 102.

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

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

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

C. Multa por el equivalente de veinte a veinte mil días de salario mínimo vigente en el municipio de Ciudad Manuel Doblado Guanajuato al momento de imponer la sanción.

D. La revocación de los permisos o licencias otorgadas.

E. Restitución del predio como estaba antes de la construcción.

F. El arresto hasta por 36 horas.

Artículo 103.

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

Artículo 104.

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

La diligencia de levantamiento de sellos de clausura o suspensión, cuando procedan, sólo podrá realizarse mediante orden escrita de la Dirección.

CAPÍTULO TERCERO

De las Suspensiones .

Artículo 105.

La Dirección, al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos o condominios no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

Artículo 106.

La Dirección ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin la licencia respectiva, o sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas en la misma, sin perjuicio de que pueda conceder licencias de construcción a solicitud del interesado, fijando plazos para corregir las diferencias que motivaron la suspensión.

Artículo 107.

Se podrá ordenar la suspensión de obras por las siguientes causas:

- A.** Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva;
- B.** Por estar ejecutando una construcción, sin la licencia de uso del suelo, alineamiento y número oficial;
- C.** Por no presentar o contar con la licencia correspondiente, según sea el caso;
- D.** Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la dirección en el cumplimiento de sus funciones;
- E.** Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la licencia de ocupación del inmueble;
- F.** Por desobediencia a una orden de la dirección o por reincidencia en cualquier infracción;
- G.** Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin la licencia correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedida la licencia.

CAPÍTULO CUARTO

De las Clausuras.

Artículo 108.

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

- A.** Cuando se haya ejecutado la obra sin tener la licencia respectiva o por haber modificado el uso autorizado.
- B.** Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener la licencia de ocupación de inmuebles, o por darle un uso distinto al autorizado en la licencia respectiva.
- C.** Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación de los efectos dictaminados en los estudios de impacto ambiental o vial.

CAPÍTULO QUINTO

De las Demoliciones .

Artículo 109.

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

Artículo 110.

En caso de que el propietario, poseedor o arrendatario no cumplan con las órdenes que se le dan conforme a la infracción detectada y calificada, la dirección estará facultada para ejecutar a costa del propietario, poseedor o arrendatario, las reparaciones, obras o demoliciones que haya ordenado y para tomar las medidas necesarias para hacer desaparecer la infracción.

Artículo 111.

Si el propietario, poseedor o arrendatario no efectúan voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos realizados por la dirección conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la tesorería municipal mediante el procedimiento económico coactivo, dentro de los términos legales correspondientes.

CAPÍTULO SEXTO

De las Notificaciones.

Artículo 112.

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

Artículo 113.

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

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

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

III. Si la persona a la cual se debe de notificarse tiene su domicilio fuera de la jurisdicción de este partido, la notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo. Este procedimiento podrá hacerse también para las personas que tengan su domicilio dentro de la jurisdicción de este partido a elección de las autoridades competentes.

Artículo 114.

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

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

Artículo 115.

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

TÍTULO SÉPTIMO

De los Recursos y Medios de Impugnación.

Artículo 116.

Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento, podrán interponer los recursos previstos en la ley orgánica municipal, los que se substanciarán en la forma y términos señalados en la misma.

Artículo 117.

En el escrito de interposición de los recursos, el afectado deberá precisar lo siguiente:

I. Nombre y domicilio del recurrente, y en su caso, de la persona que promueva a su nombre, acreditando debidamente la personalidad con que comparece;

II. Domicilio para oír y recibir notificaciones, representante legal o autorizado para oír y recibir notificaciones;

III. El acto o resolución que impugna, señalando la autoridad que la haya dictado, la fecha de su notificación y la expresión de los agravios que le causa; y,

IV. Las pruebas que estime pertinentes, acompañando en su caso los documentos que proponga, con excepción de la confesional y de aquellas que fueren contrarias a la moral o al derecho.

TRANSITORIOS

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

Segundo. Para llevar a cabo la ejecución de las licencias de uso del suelo, la dirección deberá de implementar un programa para la regularización de todos los usos del suelo existentes durante el año 2003.

Por lo tanto, con fundamento en los artículos 70 fracción VI y 205 de la Ley Orgánica Municipal, mando se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en la Casa Municipal de la Ciudad de Manuel Doblado, Guanajuato, el día 31 de Marzo del 2005.

ISC. Ulises Magaña Hernández.

Presidente Municipal

Prof. Armando Gabriel Rangel Torres.
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)