

Reglamento de Planeación Urbana Municipal de Villaflores, Chiapas

CONTENIDO	PAGINA
Título Primero Disposiciones Generales	6
SECCIÓN ÚNICA Disposiciones Generales	6
Título Segundo De la Zonificación	16
SECCIÓN PRIMERA Clasificación de Áreas	16
SECCIÓN SEGUNDA Utilización del Suelo y Tipos Básicos de Zonas	34
SECCIÓN TERCERA Reglamentación de Zonas de Aprovechamiento de Recursos Naturales	40
SECCIÓN CUARTA Reglamentación de Zonas Turísticas	43
SECCIÓN QUINTA Reglamentación de Zonas Mixtas	45
SECCIÓN SEXTA Reglamentación de Zonas Comerciales y de Servicios	47
SECCIÓN SÉPTIMA Reglamentación de zonas Industriales	51
SECCIÓN OCTAVA Reglamentación de zonas de Equipamiento	54
SECCIÓN NOVENA Reglamentación de zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura	56

Título Tercero	57
De los plazos de crecimiento	
SECCIÓN ÚNICA	57
Plazos de crecimiento y Áreas de Actuación	
Título Cuarto	63
De las Medidas de Seguridad y Sanciones Administrativas	
Transitorios	64

El ciudadano Licenciado Luis Fernando Pereyra López, Presidente Municipal Constitucional de Villaflores, Chiapas; con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción II, III Inciso i), IV Inciso c) párrafo segundo y V Inciso a), d) y e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 82, 83 y 85 Inciso a), d) y e) de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas; 2, 44, 45 fracciones II y XLII; 57 fracciones I, VI y XIII; 213 y 214 de la Ley de Desarrollo Constitucional en materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas; en cumplimiento al acuerdo de cabildo tomado por el Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 24 del mes de abril del año 2018, en el acta número 79/2018, en su punto III del orden del día; a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Ayuntamiento constitucional de Villaflores, Chiapas en uso de las facultades que le concede de los Artículos 44, 46, 47, 48, 49 y 50 de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas.

C O N S I D E R A N D O

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Constitución Política del Estado de Chiapas, declaran que el Municipio tendrá personalidad Jurídica y Patrimonio propio y a su vez este expedirá los Reglamentos y Disposiciones Administrativas que en el ámbito de su competencia crea pertinentes.

Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Chiapas, Ley federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Ley de Protección de Monumentos y Sitios del Estado de Chiapas, Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Chiapas, Atlas de Peligros del Estado de Chiapas, se encargan de Establecer en coordinación a las

disposiciones que Emanen del Municipio, la Zonificación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

Que el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo de los centros de población del estado tendrán a mejorar el nivel de la calidad de vida de la población urbana, así como incrementar el índice de desarrollo humano en la entidad.

Que la mayoría de los centros de población urbanos y rurales carecen de una zonificación adecuada y acorde a las Leyes aplicables en la materia.

Por lo que es importante promover y planear el equilibrado desarrollo de las diversas comunidades rurales y centros de población del municipio, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos.

En este sentido, y toda vez que es un compromiso de este municipio, fortalecer y actualizar el marco de legalidad de este H. Ayuntamiento en la que está inmersa la realidad que vive día a día la ciudadanía, a fin de que estas sean acordes a lo establecido a la Constitución Política del Estado de Chiapas y la ley Orgánica Municipal del Estado de Chiapas, resulta necesario readecuar el funcionamiento y sus atribuciones para el fortalecimiento de la reorganización de sus integrantes y constitución de esta administración.

Por lo anterior, se crea el Reglamento de Planeación Urbana Municipal, el cual tendrá por objeto establecer, formular, aprobar y administrar la zonificación del centro de población, acorde con el programa o los programas de desarrollo urbano, con el fin de administrar y controlar los usos y destinos del suelo para su conservación, mejoramiento y crecimiento en los Centros de Población.

Por los fundamentos y consideraciones anteriormente expuestos, este Gobierno Municipal tiene a bien expedir el siguiente;

Reglamento de Planeación Urbana Municipal de Villaflores, Chiapas.

Título Primero

Disposiciones Generales

SECCIÓN ÚNICA

Disposiciones Generales

Artículo 1.- El presente ordenamiento denominado **Reglamento de Planeación Urbana Municipal de Villaflores, Chiapas** es de orden público e interés social y de observancia general y obligatoria en la comunidad del H. Ayuntamiento de Villaflores, Chiapas, y tiene por objeto reglamentar la zonificación, conservación, mejoramiento y crecimiento de centros de población, de conformidad con los siguientes **Artículos 115 de La Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción III y IV, 40, 51, 52 fracción I y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos; y 45 fracción XIX de la Ley de Desarrollo Constitucional en materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas**, que permitan la correcta planeación urbana municipal.

Para tales efectos, este Reglamento establece:

- I. La clasificación general de las áreas y predios;
- II. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;

- III. La clasificación de los usos y destinos;
- IV. Las disposiciones para el control y administración de los usos del suelo; V. Las compatibilidades de zonificación.

Artículo 2.- La aplicación del presente reglamento compete al Ayuntamiento y tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Promover y planear el equilibrado desarrollo de las diversas comunidades rurales y centros de población del Municipio, mediante una adecuada planificación y zonificación de los mismos;
- II. Definir y administrar la zonificación que se derive de la planeación del desarrollo urbano, y controlar los usos y destinos del suelo en su jurisdicción, incluyendo las áreas ejidales; y
- III. Vigilar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el municipio para que sean compatibles con la legislación, programas y zonificación aplicables.

Artículo 3.- El Ayuntamiento, le corresponde formular, aprobar y administrar la zonificación del centro de población, acorde con el programa o los programas de desarrollo urbano, para su administración para este efecto se entenderán por zonificación:

- I. La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población;
- II. La determinación de los aprovechamientos predominantes en las distintas zonas, dentro de las áreas a que se refiere la fracción anterior;

- III. La determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- IV. La determinación y reglamentación de usos, destinos y reservas;
- V. Las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados;
- VI. La compatibilidad entre los usos y destinos permitidos;
- VII. Las densidades de población y de construcción;
- VIII. Las medidas para la protección de los derechos de vía y zonas de restricción de inmuebles de propiedad pública;
- IX. Las zonas de desarrollo controlado y de salvaguarda, especialmente en áreas e instalaciones en las que se realizan actividades riesgosas y se manejan materiales y residuos peligrosos;
- X. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XI. Las reservas para la expansión de los centros de población; y
- XII. Las demás disposiciones que de acuerdo con la legislación aplicable sean procedentes.

Las determinaciones a que se refieren las fracciones I y II, deberán estar contenidas en los programas municipales de desarrollo urbano, y las que se refieren a las fracciones III y XII podrán estar contenidas en los programas de referencia o en los instrumentos derivados de estos.

Artículo 4.- Cuando para el cumplimiento de lo señalado en los programas de desarrollo urbano, sea necesaria la ocupación de la propiedad, se promoverá la adquisición, expropiación o desincorporación de la misma, de conformidad con las leyes aplicables en la materia.

Artículo 5.- La asignación de destinos determinara la utilidad pública y la procedencia de las acciones que conlleven a la adquisición por parte del Ayuntamiento, de los predios y fincas, para proveer a la comunidad de los fines públicos establecidos en los mismos.

En el caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en un plazo de cinco años a partir de la entrada en vigor del programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino quedara sin efectos y el inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al programa respectivo.

Artículo 6.- El Ayuntamiento, tendrá derecho de preferencia para adquirir predios comprendidos en la zona de reserva, cuando estos vayan a ser objeto de enajenación a título oneroso. Igual derecho de preferencia tendrán, en caso de remate judicial o administrativo, al precio en que se finque el remate al mejor postor.

Para tal efecto, los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios públicos, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificar al Ayuntamiento, dando a conocer el monto de la operación a fin de que aquellos, en un plazo no mayor de treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.

Artículo 7.- Los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, tendrán por objeto el desarrollo urbano en el territorio Municipal. Estos programas contendrán la

zonificación y las líneas de acción específicas para la ordenación y regulación de los centros de población del Municipio.

Artículo 8.- Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, que son un sistema para la Planeación del Desarrollo Urbano, el cual tiene como propósito ordenar y regular una área específica, precisando la zonificación y determinando las acciones de conservación, mejoramiento o crecimiento en el Municipio.

Artículo 9.- Para los efectos de este reglamento se entenderá por:

I. **ÁREA DE PROTECCIÓN HISTÓRICA Y/O PATRIMONIAL.-** área cuya fisonomía y valores tanto naturales como culturales forman parte de un legado histórico, artístico y natural que requiere de su preservación; según las leyes en la materia, además de que se deben encontrar debidamente clasificadas y señaladas en el Plan de Desarrollo Municipal Vigente. Las cuales se clasifican en: áreas de protección al patrimonio histórico, del patrimonio cultural y a la fisonomía urbana;

II. **ÁREA GENERADORA DE DERECHOS.-** Área de protección histórico patrimonial o natural, a las que se le estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo.

III. **ÁREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO.-** Son las áreas de protección histórico-patrimonial o ecológicas, a las cuales se estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo.

III. **ÁREAS RECEPTORAS DE DERECHOS DE DESARROLLO.-** las áreas de reservas urbanas o urbanizadas a las que se les establece en el respectivo plan parcial de desarrollo urbano, la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras.

IV. **ÁREAS RECEPTORAS DE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO.**- Las áreas de reserva urbana o urbanizadas a las que se les establece en el respectivo Programa Municipal de Desarrollo Urbano la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras;

V. **ARQUITECTURA VERNÁCULA:** Arquitectura de contexto cuyo valor reside en constituirse como el conjunto de inmuebles cuyas características tipológicas y morfológicas, así como su agrupación en un tejido urbano determinado, son únicas del lugar o región donde se ubican;

VI. **BIENES DEL PATRIMONIO CULTURAL:** Los susceptibles de conservación por su valor arqueológico, histórico, artístico cultural, o ambiental. Arquitectónicamente, son todos aquellos bienes que con base en parámetros de representación de una determinada corriente estilística, de originalidad en la creación, de calidad de ejecución, de composición o de grado de innovación en cuanto a diseño, materiales o técnicas utilizadas, o que sean obra de un autor reconocido, forman parte de la herencia cultural de una sociedad;

VII. **CATÁLOGO:** Registro detallado de bienes muebles o inmuebles que por su relevancia se considera importante sistematizar la información que se deriva de ellos con la finalidad de protección, conservación o restauración y al mismo tiempo especificar las competencias para estas acciones. El catálogo se complementa con planimetría, registro fotográfico y antecedentes bibliográficos y está integrado por las según la competencia de las distintas autoridades federales, estatales o municipales;

VIII. **CONSERVACIÓN.**- La acción dirigida a mantener el Patrimonio Cultural o Natural de cada uno de los municipios que requiere ser preservado; este tipo de acciones serán tanto de mantenimiento, como de protección mediante las cuales se asegure la permanencia del bien patrimonial;

IX. CORREDORES URBANOS.- Son las áreas urbanas que se encuentran estructuradas por una vía pública que integra un sistema de movilidad y de servicios urbanos, que permiten un aprovechamiento intensivo del suelo, alojando en el usos que generan una gran rentabilidad.

X. CORREDORES INDUSTRIALES.- Son las áreas urbanas que se encuentran estructuradas por una vía pública que integra un sistema de movilidad y de servicios a la Industria y al Comercio, el cual permite el aprovechamiento intenso del suelo.

XI. ELEMENTOS DE VALOR PATRIMONIAL: Todos aquellos elementos susceptibles de protección, que formen parte o sean complementarios a las características de los inmuebles que conforman, dentro de las zonas con valor patrimonial y aún si estos se encontrarán aislados. Se consideran como tales:

a. Edificios que tengan valor de tipo documental, respecto a las actividades o características culturales que constituyan parte integral de la identidad del lugar y contribuyan a su carácter de singularidad;

b. Mobiliario urbano;

c. Bienes muebles integrados o parte integral de los diseños originales, hechos ex profeso para el inmueble;

d. Jardinería, arborización, así como cualquier elemento del paisaje que contribuya a la lectura del inmueble; y

e. Elementos distintivos, hitos o particularidades del contexto urbano inmediato;

XII. INAH: Instituto de Antropología e Historia;

XIII. INVENTARIO DE BIENES CULTURALES INMUEBLES: registro del total de inmuebles que constituyen una zona de valor patrimonial para su identificación, clasificación, definición de niveles de intervención y ámbitos de competencia, que fungirá como instrumento técnico y legal para regular y dictaminar el valor patrimonial de estos elementos para su futura gestión y conservación;

XIV. MONUMENTOS CON VALOR ARTÍSTICO: en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante;

XV. MONUMENTOS DE VALOR ARQUEOLÓGICO: en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;

XVI. MONUMENTOS DE VALOR HISTÓRICO: en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley;

XVII. PAISAJE URBANO HISTÓRICO: Es el conjunto o grupo de cualquier tipo de edificios, estructuras y espacios abiertos en su contexto natural y ecológico, que constituyen un asentamiento humano, se localizan dentro de un medio ambiente urbano, como manifestación de un período de tiempo relevante para la comunidad desde el punto de vista prehistórico, arqueológico, arquitectónico, histórico, estético, científico, sociocultural o ecológico;

XVIII. PATRIMONIO CULTURAL.- Los bienes muebles e inmuebles, valores tangibles e intangibles; bienes culturales de valor arqueológico, histórico o artístico; tradicional, fisonómico, visual, de imagen, de protección a la fisonomía, espacio ambiental: socioeconómico, natural, del equilibrio ecológico y desarrollo sustentable, científico o técnico. Que por sus características: histórico documental, estético armónico, socio espacial, de identidad, animación, costumbres, económicas, científicas o técnicas; revisten relevancia, detentan valores o son una herencia espiritual o intelectual para el municipio y el Estado de Chiapas.

XIX. PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL: Es el conjunto de manifestaciones productos de la obra conjunta o separada del hombre y de la naturaleza que contengan relevancia arqueológica, histórica, artística, tradicional, científica, técnica o natural y que por sus características históricas, documentales, estéticas, armónicas, socio-espaciales, de identidad y significado, revisten relevancia para la comunidad;

XX. PRESERVAR: acción especializada que se realiza con los bienes inmuebles del patrimonio cultural, con el fin de prevenir y evitar cualquier proceso de deterioro;

XXI. RESTAURACIÓN.- Es el nivel de protección por el cual las acciones de intervención al inmueble patrimonial deberán preservar íntegramente tanto la estructura arquitectónica original, como las unidades naturales o ambientales correspondientes a los municipios metropolitanos.

XXII. SUELO URBANIZABLE: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento del asentamiento humano o centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y zonas de protección, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas, siempre y cuando no existan características de valor científico, histórico patrimonial, ambiental, paisajístico, riesgos o régimen de dominio público.

XXIII. SUELO NO-URBANIZABLE: aquel cuyas características de valor científico, histórico patrimonial, ambiental, paisajístico, riesgos o régimen de dominio público, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población;

XXIV. ZONA DE MONUMENTOS ARTÍSTICOS: En los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, es el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante;

XXV. ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS: En los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional, que se encuentre vinculada a hechos anteriores al año 1900; y

XXVI. ZONAS DE PROTECCIÓN A LA FISONOMÍA (PF): Son aquellas que no teniendo la clasificación de Patrimonio Histórico o de Patrimonio Cultural contienen la traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos.

XXVII. ZONAS DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO CULTURAL (PC): Son las áreas zonificadas en el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo Urbano: Programas de Desarrollo Urbano, Planes de Referencia y Planes Básicos de Desarrollo Urbano, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del patrimonio cultural urbano. Estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales, ambiental ecológicos o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatorio su conservación, protección, preservación, mejoramiento, restauración,

recuperación, rehabilitación o reanimación en coordinación con autoridades y particulares de acuerdo a las ordenamientos en la materia.

XXVIII. ZONAS DE PROTECCION AL PATRIMONIO HISTORICO (PH): Son aquellas donde se localizan sitios y monumentos arqueológicos o que se presume su existencia, inmuebles o Monumentos Artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o Monumentos Históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprende monumentos por ministerio de Ley y por lo tanto están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia;

XXIX. ZONA DE PROTECCION PATRIMONIAL: Son aquellas cuya fisonomía y valores, tanto naturales, culturales y arquitectónicos forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación según las leyes en la materia y se encuentran señaladas dentro de los distintos niveles de planeación.

XXX. ZONA DE VALOR PATRIMONIAL: área delimitada para su conservación o mejoramiento que constituye un conjunto de inmuebles con valor histórico y/o artístico, que reviste relevancia cultural para el Estado de Chiapas. Estas zonas están sujetas a acciones de carácter legal, técnico especializado y administrativo, tendientes a su protección, mejoramiento y a detener el deterioro por agentes naturales o por falta de cuidado y negligencia;

Título Segundo de la Zonificación

SECCIÓN I

Clasificación de Áreas

Artículo 10.- La zonificación de áreas y predios se establecerá en función de las condicionantes que resulten de las características del medio físico natural y transformado, así como las que según su índole requieran de un diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, o para normar el aprovechamiento urbano del territorio.

Artículo 11.- Para formular la zonificación del territorio se aplicará la técnica urbanística que consiste en la delimitación de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos del suelo, especificando usos e intensidades de uso, de conformidad con los objetivos, la estructura urbana y los plazos de desarrollo del programa de desarrollo urbano correspondiente.

Artículo 12.- Al formular la zonificación, a fin de determinar las provisiones, usos, destinos y reservas, se aplicarán las disposiciones de este ordenamiento y se establecerán las especificaciones técnicas cuando así se requiera, conforme a las condiciones territoriales y del desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de los programas de desarrollo urbano correspondiente.

Artículo 13.- Para cumplir los objetivos del programa municipal de desarrollo urbano, planes de desarrollo urbano de los centros de población y de los planes parciales de desarrollo urbano, se establece la siguiente clasificación de áreas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

I. **Áreas de provisiones:** son aquellas cuyas características potenciales a la urbanización las hacen susceptibles de aprovechamiento para la fundación de nuevos centros de población para el fortalecimiento de la estructura regional, sin detrimento del equilibrio ecológico y conforme se establezca en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y los planes regionales, siendo identificadas con la clave **(PRV)**

II. **Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Se identificarán con la clave **(AU)**, el número que la especifica y con el nombre como se les conoce. Las áreas urbanizadas se subdividen en:

a) **Áreas incorporadas:** son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana, siendo identificadas únicamente con la clave **(AU)** de las áreas urbanizadas;

b) **Áreas de urbanización progresiva:** son aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al artículo 45 de la Ley General de Asentamientos Humanos y los procedimientos de las leyes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la cual se añade la sub-clave **(UP)**; y

c) **Áreas de renovación urbana:** Son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, se refiere a

las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población y las relativas al mejoramiento, saneamiento, reposición y complemento de sus elementos, como la vialidad, redes de servicio o del paisaje urbano, pudiendo implicar la asignación al suelo urbanizado de nuevas modalidades o intensidades para su utilización relaciones de propiedad y tenencia del suelo. Dichas áreas se identifican con la clave de las áreas urbanizadas, a la que se añade la sub-clave **(RN)**.

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

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

b) **Áreas de protección del patrimonio cultural:** aquellas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo que son de interés para el acervo cultural del Estado.

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

c) **Áreas de protección a la fisonomía urbana:** aquellas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, ya que contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este Reglamento, los programas y los reglamentos municipales en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de protección patrimonial más la sub-clave **(PF)**.

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

a) **Área de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave **(CP)**;

b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en virtud de que

no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata. Sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y, de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la subclave (**MP**);

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

d) **Áreas de reserva urbana de control especial:** las pertenecientes a la reserva urbana, pero que por razones de índole ambiental deben ser sujetas de un tratamiento especial para su urbanización, ya sea porque en ellas exista una serie de elementos que presentan valores ambientales importantes, sin que lleguen a conformar espacios que por sus características deban ser consignadas como áreas de conservación o prevención ecológica, o porque son áreas que han sido o están siendo deterioradas por parte de la población o agentes naturales, convirtiéndose en focos de contaminación ambiental y deterioro, y que a través de acciones urbanísticas controladas se puedan rescatar y evitar su continua degradación.

Los interesados que promuevan cualquier acción urbanística en este tipo de áreas, deberán observar las disposiciones señaladas en los incisos a), b) y c) de la

fracción anterior, respecto a la infraestructura básica de abasto y desecho. Así mismo requerirán, en su caso, de la elaboración de su proyecto definitivo de urbanización de la zona donde se ubique sus respectivos estudios de impacto ambiental, sancionados por la autoridad competente en la materia, donde se demuestre que la ejecución de las obras de urbanización, contribuirán en beneficio de la calidad ambiental de áreas mencionadas.

En éstas áreas sólo se podrán autorizar usos que demanden grandes extensiones de espacios abiertos, tales como el habitacional jardín, institucional y para espacios verdes, abiertos y recreativos. Se identifican con la clave de las áreas de reserva urbana más la sub-clave (**ESP**)

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

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

Las instalaciones de los aeropuertos generan dos tipos de áreas de restricción; una referente a la limitación de alturas y otra de protección contra ruidos. En ambas

áreas está estrictamente prohibida la construcción de escuelas, hospitales, teatros o auditorios.

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

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

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

1. El primer nivel, denominado zona III de ruidos, es el área sometida a ruidos muy intensos, cuya CNR (curva de ruido)=115(PNdB, decibeles) En algunas partes sobrepasa los límites del aeropuerto, por lo que para estas áreas es necesario restringir el uso habitacional, permitiéndose exclusivamente comercios, industrias e instalaciones para almacenamiento, siempre y cuando las edificaciones sean protegidas debidamente contra el ruido, pudiendo ser alternativa el utilizarlas para parques o jardines; y

2. El segundo nivel, corresponde a la zona II de ruidos. Se encuentra fuera del lindero del aeropuerto y puede utilizarse para construir vivienda unifamiliar o plurifamiliar, siempre y cuando se cuenten con instalaciones especiales para reducir el ruido.

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

b) **Instalaciones ferroviarias:** las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las

normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia. Tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre de la misma debiendo estar libre de edificaciones o instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

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

c) **Instalaciones militares:** las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, basándose en las leyes y reglamentos en la materia, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **(ML)**

d) **Instalaciones de readaptación social:** las referidas a centros de readaptación social (CERESO, CEFERESO) Tutelares, edificios penitenciarios y similares, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Gobernación de la Federación y la Secretaría General de Gobierno del Estado de Jalisco, basándose en las leyes en la materia, el Reglamento de los Centros Federales de Readaptación Social y los propios del Estado, y se identifican con la clave de las áreas de restricción de instalaciones especiales más la sub-clave **(RS)**

e) **Instalaciones de riesgo:** las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:

1- En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y

2. En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente para el Desarrollo Sustentable (SEMADES), basándose en la Ley General de la Salud, Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos estatales y municipales en la materia.

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

f) **Paso de redes e instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y el organismo operador del servicio, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(AB)**

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

h) **Paso de redes e instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(EL)**.

i) **Paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán las autoridades municipales basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave **(TL)**

j) **Vialidades:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el

ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia. Se identifican con la clave de las áreas de restricción por paso de infraestructuras más la sub-clave (**VL**)

VI. Áreas de transición: las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias. Se identificarán con la clave (**AT**) y el número que las especifica. La acción urbanística y edificaciones que se pretendan realizar en las áreas de transición, requerirán de la elaboración de su Plan Parcial de Urbanización y sus respectivos estudios de impacto ambiental, en el cual se demuestre que la ejecución de las obras materiales, no cambiarán la índole de dichas áreas.

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

- a) **Áreas agropecuarias:** los terrenos propios para cultivos o pastizales y demás actividades agropecuarias. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la subclave (**AGR**), y el número que las especifica;
- b) **Áreas piscícolas:** los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (**PSC**) y el número que las especifica;
- c) **Áreas silvestres:** aquellas que por sus características específicas no son susceptibles de aprovechamiento, debiendo mantenerse en su estado original. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (**SIL**) y el número que las especifica;
- d) **Áreas forestales:** los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Se identifican con la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (**FOR**) y el número que las especifica;
- e) **Áreas de actividades extractivas:** los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (**AE**) y el número que las especifica; y
- f) **Áreas turísticas:** son aquellas que en función del aprovechamiento de los recursos naturales y que en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a actividades hoteleras, vacacionales o recreativas, o bien a casas habitación de temporada. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas rústicas más la sub-clave (**TUR**) y el número que las especifica.

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

- a) Reservas de la biósfera;
- 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 a lo que señalan las leyes mencionadas.

Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, estas áreas y sus zonas de

amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

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

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

en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.

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

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

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

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

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

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

a) **Áreas directas de protección al acuífero:** las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **(I)**;

b) **Áreas inmediatas de protección al acuífero:** las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción, por lo que se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el subsuelo. Se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la sub-clave **(II)**; y

c) **Área general de protección al acuífero:** las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo, por lo que se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación

que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y los peligrosos de los productos que manejan, como se refiere en el capítulo X de este Reglamento, pudieran alterar las condiciones naturales del subsuelo. Estas áreas se identifican con el dibujo y la clave de las áreas de protección a acuíferos más la subclave (III).

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

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

Artículo 14.- La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de trazo, uso y destinos específicos, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de 7 días, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

Artículo 15.- En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Artículo 16.- 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.

SECCIÓN II

Utilización del Suelo y Tipos Básicos de Zonas.

Artículo 17.- Para formular la zonificación urbana se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión de un área territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los usos y destinos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos de los planes o programas correspondientes.

Artículo 18.- La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

I. Zonificación primaria: en la que se determinan los aprovechamientos generales o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación. Corresponde a los planes regionales de desarrollo urbano, programa municipal de desarrollo urbano y a los planes de desarrollo urbano de centros de población; y

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

Artículo 19. - Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano son:

- I. Piscícola, clave **P**;
- II. Actividades silvestres clave **AS**;
- III. Forestal, clave **F**;
- IV. Actividades extractivas, clave **AE**;
- V. Agropecuario, clave **AG**;
- VI. Turístico ecológico, clave **TE**;
- VII. Turístico campestre, clave **TC**;
- VIII. Turístico, clave **T**;
- IX. Urbano, clave **U**;
- X. Comercio regional, clave **CR**;
- XI. Servicios regionales, clave **SR**;
- XII. Servicios a la industria y al comercio, clave **SI**;
- XIII. Industria, clave **I**;
- XIV. Equipamiento regional, clave **EI-R**;
- XV. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave **EV-R**;
- XVI. Instalaciones especiales e infraestructura, clave **IE**;

Artículo 20.- Las zonas primarias, y sus claves que las identifican, para integrar los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población, son:

- I. Piscícola, clave **P**;
- II. Actividades silvestres clave **AS**;
- III. Forestal, clave **F**;
- IV. Actividades extractivas, clave **AE**;
- V. Agropecuario, clave **AG**;
- VI. Granjas y huertos, clave **GH**;

- VII. Turístico ecológico, clave **TE**;
- VIII. Turístico campestre, clave **TC**;
- IX. Turístico hotelero, clave **TH**;
- X. Habitacional jardín, clave **HJ**;
- XI. Habitacional densidad mínima, clave **H1**;
- XII. Habitacional densidad baja, clave **H2**;
- XIII. Habitacional densidad media, clave **H3**;
- XIV. Habitacional densidad alta, clave **H4**;
- XV. Mixto barrial, clave **MB**;
- XVI. Mixto distrital, clave **MD**;
- XVII. Mixto central, clave **MC**;
- XVIII. Mixto regional, clave **MR**;
- XIX. Comercio vecinal, clave **CV**;
- XX. Comercio barrial, clave **CB**;
- XXI. Comercio distrital, clave **CD**;
- XXII. Comercio central, clave **CC**;
- XXIII. Comercio regional, clave **CR**;
- XXIV. Servicios vecinales, clave **SV**;
- XXV. Servicios barriales, clave **SB**;
- XXVI. Servicios distritales, clave **SD**;
- XXVII. Servicios centrales, clave **SC**;
- XXVIII. Servicios regionales, clave **SR**;
- XXIX. Servicios a la industria y el comercio, clave **SI**;
- XXX. Manufacturas domiciliarias, clave **MFD**;
- XXXI. Manufacturas menores, clave **MFM**;
- XXXII. Industria ligera y de riesgo bajo, clave **I1**;
- XXXIII. Industria mediana y de riesgo medio, clave **I2**;
- XXXIV. Industria pesada y de riesgo alto, clave **I3**;
- XXXV. Parque industrial jardín, clave **IJ**;
- XXXVI. Equipamiento vecinal, clave **EI-V**;

- XXXVII. Equipamiento barrial, clave **EI-B**
- XXXVIII. Equipamiento distrital, clave **EI-D**;
- XXXIX. Equipamiento central, clave **EI-C**;
- XL. Equipamiento regional, clave **EI-R**;
- XLI. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave **EV-V**;
- XLII. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave **EV-B**;
- XLIII. Espacios verdes y abiertos distritales, clave **EV-D**;
- XLIV. Espacios verdes y abiertos centrales, clave **EV-C**; Espacios verdes y abiertos regionales, clave **EV-R**;
- XLV. Infraestructura urbana, clave **IN-U**;
- XLVI. Infraestructura regional, clave **IN-R**;
- XLVII. Instalaciones especiales urbanas, clave **IE-U**;
- XLVIII. Instalaciones especiales regionales, clave **IE-R**.

Artículo 21.- Las **zonas secundarias**, y sus claves que les identifican, para integrar los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y de Urbanización, son:

- I. Piscícola, clave **P**;
- II. Actividades silvestres, clave **AS**;
- III. Forestal, clave **F**;
- IV. Actividades extractivas metálicas, clave **AE-M**;
- V. Actividades extractivas no metálicas, clave **AE-N**;
- VI. Agropecuario, clave **AG**;
- VII. Granjas y huertos, clave **GH**;
- VIII. Turístico ecológico, clave **TE**;
- IX. Turístico campestre, clave **TC**;
- X. Turístico hotelero, densidad mínima, clave **TH-1**;
- XI. Turístico hotelero, densidad baja, clave **TH-2**;
- XII. Turístico hotelero, densidad media, clave **TH-3**;

- XIII. Turístico hotelero, densidad alta, clave **TH-4**;
- XIV. Habitacional jardín, clave **HJ**;
- XV. Habitacional unifamiliar, densidad mínima, clave **H1-U**;
- XVI. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad mínima, clave **H1-H**;
- XVII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad mínima, clave **H1-V**;
- XVIII. Habitacional unifamiliar, densidad baja, clave **H2-U**;
- XIX. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad baja, clave **H2-H**;
- XX. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad baja, clave **H2-V**;
- XXI. Habitacional unifamiliar, densidad media, clave **H3-U**;
- XXII. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad media, clave **H3-H**;
- XXIII. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad media, clave **H3-V**;
- XXIV. Habitacional unifamiliar, densidad alta, clave **H4-U**;
- XXV. Habitacional plurifamiliar horizontal, densidad alta, clave **H4-H**;
- XXVI. Habitacional plurifamiliar vertical, densidad alta, clave **H4-H**;
- XXVII. Comercio vecinal intensidad mínima, clave **CV1**;
- XXVIII. Comercio vecinal intensidad baja, clave **CV2**;
- XXIX. Comercio vecinal intensidad media, clave **CV3**;
- XXX. Comercio vecinal intensidad alta, clave **CV4**;
- XXXI. Comercio barrial intensidad mínima, clave **CB1**;
- XXXII. Comercio barrial intensidad baja, clave **CB2**;
- XXXIII. Comercio barrial intensidad media, clave **CB3**;
- XXXIV. Comercio barrial intensidad alta, clave **CB4**;
- XXXV. Comercio distrital intensidad mínima, clave **CD1**;
- XXXVI. Comercio distrital intensidad baja, clave **CD2**;
- XXXVII. Comercio distrital intensidad media, clave **CD3**;
- XXXVIII. Comercio distrital intensidad alta, clave **CD4**;

- XXXIX. Comercio distrital intensidad máxima, clave **CD5**;
- XL. Comercio central intensidad mínima, clave **CC1**;
- XLI. Comercio central intensidad baja, clave **CC2**;
- XLII. Comercio central intensidad media, clave **CC3**;
- XLIII. Comercio central intensidad alta, clave **CC4**;
- XLIV. Comercial central intensidad máxima, clave **CC5**;
- XLV. Comercio regional, clave **CR**;
- XLVI. Servicios vecinales intensidad mínima, clave **SV1**;
- XLVII. Servicios vecinales intensidad baja, clave **SV2**;
- XLVIII. Servicios vecinales intensidad media, clave **SV3**;
- XLIX. Servicios vecinales intensidad alta, clave **SV4**;
- L. Servicios barriales intensidad mínima, clave **SB1**;
- LI. Servicios barriales intensidad baja, clave **SB2**;
- LII. Servicios barriales intensidad media, clave **SB3**;
- LIII. Servicios barriales intensidad alta, clave **SB4**;
- LIV. Servicios distritales intensidad mínima, clave **SD1**;
- LV. Servicios distritales intensidad baja, clave **SD2**;
- LVI. Servicios distritales intensidad media, clave **SD3**;
- LVII. Servicios distritales intensidad alta, clave **SD4**;
- LVIII. Servicios distritales intensidad máxima, clave **SD5**;
- LIX. Servicios centrales intensidad mínima, clave **SC1**;
- LX. Servicios centrales intensidad baja, clave **SC2**;
- LXI. Servicios centrales intensidad media, clave **SC3**;
- LXII. Servicios centrales intensidad alta, clave **SC4**;
- LXIII. Servicios centrales intensidad máxima, clave **SC5**;
- LXIV. Servicios regionales, clave **SR**;

- LXV. Servicios a la industria y al comercio, clave **SI**;
- LXVI. Manufacturas domiciliarias, clave **MFD**;
- LXVII. Manufacturas menores, clave **MFM**;
- LXVIII. Industria ligera y de riesgo bajo, clave **I1**;
- LXIX. Industria mediana y de riesgo medio, clave **I2**;
- LXX. Industria pesada y de riesgo alto, clave **I3**;
- LXXI. Parque industrial jardín, clave **IJ**;
- LXXII. Equipamiento vecinal, clave **EI-V**;
- LXXIII. Equipamiento barrial, clave **EI-B**;
- LXXIV. Equipamiento distrital, clave **EI-D**;
- LXXV. Equipamiento central, clave **EI-C**;
- LXXVI. Equipamiento regional, clave **EI-R**;
- LXXVII. Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, clave **EV-V**;
- LXXXVIII. Espacios verdes, abiertos y recreativos barriales, clave **EV-B**;
- LXXIX. Espacios verdes, abiertos y recreativos distritales, clave **EV-D**;
- LXXX. Espacios verdes abiertos y recreativos centrales, clave **EV-C**;
- LXXXI. Espacios verdes, abiertos y recreativos regionales, clave **EV-R**;
- LXXXII. Infraestructura urbana, clave **IN-U**;
- LXXXIII. Infraestructura regional, clave **IN-R**;
- LXXXIV. Instalaciones especiales urbanas, clave **IE-U**;
- LXXXV. Instalaciones especiales regionales, clave **IE-R**.

SECCIÓN III

Reglamentación de Zonas de Aprovechamiento De Recursos Naturales.

Artículo 22.- Los tipos de zonas comprendidas dentro del género de aprovechamiento de los recursos naturales son las que se ubican sobre Áreas Rústicas, definidas en el presente reglamento y por tanto, no son destinadas a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano, sino a aprovechamiento, concordantes con su carácter de medio rural.

Artículo 23.- 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) **Agropecuario:** comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia;

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

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

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

Artículo 24.- 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:

- a) 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;
- b) 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;
- c) Usos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas realizadas en el medio rural;
- d) Usos relacionados con actividades de protección y conservación del medio natural y del patrimonio histórico cultural;
- e) Usos de carácter recreativo, científico y cultural, tales como zoológicos, cotos de caza y pesca, centros de investigación, y granjas-escuela; y
- f) Usos de carácter turístico, en los que en razón del atractivo natural se aprovechen, sin deterioro del medio ambiente.

Artículo 25.- Para obtener la aprobación de la ubicación de alguna de las instalaciones señaladas en el artículo anterior se deberá apoyar su factibilidad en el análisis de aptitud territorial previsto en los Planes Regionales de Integración Urbana, Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en su caso, en el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y Local respectivamente.

Artículo 26.- 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:

a) 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

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

Artículo 27.- Los predios establecidos con uso Agropecuario **AG** son los dedicados a actividades relacionadas con el cultivo del campo, así como a la cría de ganado mayor, menor y a la producción avícola y apícola. Y serán reguladas por las leyes en la materia y las normas establecidas en este Reglamento.

SECCIÓN IV

Reglamentación de Zonas Turísticas

Artículo 28.- La reglamentación de zonas turísticas tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

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

- a) Propiciar el aprovechamiento adecuado del potencial de desarrollo que pueden tener sitios de atractivo natural, previendo distintos tipos de zonas que respondan a las características naturales del área;
- b) Proteger las áreas contra la excesiva concentración de habitantes regulando la densidad de la población y la densidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación; y
- c) Proteger las zonas turísticas contra riesgos urbanos y tráfico pesado ocasionados por usos incompatibles.

Artículo 29.- En los Planes Regionales de Integración Urbana, la designación de zonas turísticas tiene la finalidad de delimitar zonas existentes con este tipo de actividad en forma predominante, o bien, zonas que en razón de su atractivo natural son susceptibles de desarrollarse ya sea dentro del territorio de influencia de un centro de población existente o fuera del mismo, para tal efecto se clasifican en:

I. **Turístico-ecológica**, tipo **TE**: las que en razón del alto valor de su medio natural se deben establecer, previo análisis del sitio, las áreas y grados de conservación de los elementos naturales de valor, así como el grado de compatibilidad que se puede obtener para usos de aprovechamiento turístico sin perturbar esos elementos, por lo que las normas de control de la edificación y urbanización serán el resultado de los estudios ambientales o urbanos que en su caso sean requeridos por las autoridades competentes;

II. **Turístico campestre**, tipo **TC**: son aquellos predios, que presenten elementos naturales con valor paisajístico, que permite el emplazamiento de

actividades humanas para el desarrollo de usos habitacionales para el descanso con una utilización extensiva del suelo; y

III. **Turístico hotelero, tipo TH:** las comprendidas en aquellos centros de población, que potencialmente presentan atractivos turísticos, por los recursos naturales, paisajísticos y ambientales con que cuentan, podrán identificar zonas turístico hoteleras en los esquemas de ordenamiento de los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, estableciendo las normas específicas para su control, sin embargo en el resto de los centros de población estas actividades pueden ser consideradas dentro del sector de las actividades terciarias, por lo que estas actividades pueden emplazarse en zonas de servicios, y en las que se consideren compatibles, estando sujetas a las normas de control de la edificación que para cada una de las zonas establece el presente Reglamento.

En las zona turístico ecológico podrán determinarse como zonas secundarias las turístico Campestre, turístico hotelero densidad mínima y densidad baja.

SECCIÓN V

Reglamentación de Zonas Mixtas

Artículo 30.- Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

I. **Mixto barrial:** las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

II. **Mixto distrital:** las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;

III. **Mixto central:** las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y

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

Artículo 31.- 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.

SECCIÓN VI

Reglamentación de Zonas Comerciales y de Servicios

Artículo 32.- La reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;

II. Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Artículo 33.- Las zonas de usos comerciales por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

I. **Comercio vecinal:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto y de servicios cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);

II. **Comercio barrial:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto y de servicios de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario- semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;

III. **Comercio distrital:** estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y de servicios para el abasto semanal – mensual;

IV. **Comercio central:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio y servicio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y

V. **Comercio regional:** las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

Artículo 34.- La reglamentación de las zonas de servicios tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

I. Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones de servicio, necesarias para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;

II. Proteger tanto a las instalaciones de servicios como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los establecimientos de servicios, así como restringiendo aquellos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

III. Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Artículo 35.- Las zonas de servicios por su nivel de atención y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

I. **Servicios vecinales:** las zonas donde se ubica la concentración de actividades de servicio para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;

II. **Servicios barriales:** las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para los servicios básicos de los habitantes de un barrio o colonia generando los centros de barrio y corredores barriales;

III. Servicios distritales: estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos de servicio, en los que se ubican actividades que sirven a amplias áreas del centro de población;

IV. Servicios centrales: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades, que atienden a la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos;

V. Servicios regionales: las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras. En estas zonas los usos habitacionales deben quedar excluidos;

VI. Servicios a la industria y el comercio: son también zonas de alcance urbano y regional que se caracterizan por que su uso predominante lo constituyen las actividades de abastos, almacenamientos y talleres de servicios y ventas especializadas, pudiendo coexistir con giros seleccionados de tipo industrial de bajo impacto. Normalmente se localizan cercanas a zonas industriales y centros de abastos, debiendo excluirse los usos habitacionales en estas zonas.

SECCIÓN VII

Reglamentación de zonas Industriales

Artículo 36.- 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 37.- 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. 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 municipio 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 38.- Las instalaciones industriales existentes podrán constituir una zona industrial espontánea o tradicional 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 39.- 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 40.- Las zonas industriales y de manufacturas se clasifican en:

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

movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose la utilización y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos;

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

III. Industria ligera y de riesgo bajo, I1: comprende una amplia gama de actividades manufactureras, que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones señalados en este Reglamento, y en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos señalados en este capítulo, en su nivel bajo; Las actividades industriales de este tipo pueden desarrollarse dentro de edificios completamente cerrados, siendo adecuados para crear una zona de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales que involucran mayor grado potencial de emisiones y emergencias ambientales.

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

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

V. Industria pesada y de riesgo alto, I3: Estas zonas están previstas para instalaciones en las que se desarrollan procesos productivos que por su naturaleza y/o volumen de producción alcanzan niveles potencialmente contaminantes de acuerdo a las Normas Oficiales Mexicanas y a los criterios expresados en este Reglamento;

En estas zonas no debe permitirse ningún uso habitacional ni de equipamiento comunitario y comercial, que impliquen concentración de personas ajenas a la actividad industrial. Así mismo tampoco debe existir una colindancia directa con zonas habitacionales y comerciales, siendo el distanciamiento entre los asentamientos humanos y las instalaciones que desarrollen estas actividades determinado en base a lo que la autoridad federal disponga como resultado del análisis del riesgo.

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

SECCIÓN VIII

Reglamentación de zonas de Equipamiento

Artículo 41.- Dada la complejidad que reviste la participación de diversos organismos, con distintos criterios para realizar sus acciones de equipamiento, la reglamentación de zonas de equipamiento urbano, tiene la finalidad de prever la

localización y dosificación más óptima del equipamiento básico en las unidades territoriales que integran el territorio del Estado y los centros de población, a través de las siguientes acciones:

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

Artículo 42.- Las zonas de equipamiento urbano son el conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en el que se realizan actividades complementarias a la habitación, trabajo y desarrollo humano, o bien, en las que las instituciones del sector público o privado proporcionan en su caso a la población servicios en el rubro de salud, educación, recreación, cultura, administración y seguridad. Por su área de influencia o nivel de servicios se clasifica en:

I. Equipamiento vecinal: las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento escolar básico, para los vecinos de una unidad habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales;

II. Equipamiento barrial: las zonas donde se ubica la concentración de equipamiento de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio, generando los centros de barrio y corredores barriales;

III. Equipamiento distrital: estas zonas generalmente se forman núcleos de equipamiento de educación, cultura, salud servicios institucionales y culto en los que sirven a amplias áreas del centro de población, generando los centros distritales o subcentros urbanos;

IV. Equipamiento central: las zonas donde se ubica la principal concentración de equipamiento que sirve a la totalidad del centro de población, generando los centros urbanos; y

V. Equipamiento regional: estas zonas contienen equipamiento que tiene un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas que se ubiquen sobre vialidades del sistema vial primario con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras.

SECCIÓN IX

Reglamentación de zonas de Instalaciones Especiales e Infraestructura

Artículo 43.- Las zonas de instalaciones especiales e infraestructuras, por su dimensión, radio de cobertura, y grado de riesgo, se clasifican en urbanas y regionales.

Artículo 44.- Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

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

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

II. En el Plan Parcial de Urbanización 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.

Título Tercero De los plazos de crecimiento

SECCIÓN ÚNICA

Plazos de crecimiento y Áreas de Actuación

Artículo 45.- Los Programas Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano deberán complementar su zonificación primaria estableciendo plazos de crecimiento y áreas de actuación.

Artículo 46.- Los plazos de crecimiento, en el suelo clasificado como urbano y urbanizable, según su prioridad dentro de la programación de las acciones estratégicas del programa, se clasificarán en:

I. Corto Plazo: Se deberá incluir el territorio que cuenta con las obras de infraestructura básica, que permitan la disponibilidad de agua potable y de conexión a la red de drenaje sanitario, así como del suministro eléctrico y la conexión al sistema vial, o donde sea factible realizarlas de inmediato o en un plazo no mayor de 3 años. Se identifican con la clave de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable más la sub-clave CP.

II. Mediano Plazo: Se deberá incluir el suelo urbano y urbanizable que potencialmente puede ser transformado mediante el proceso de urbanización pero no cuenta con las obras de infraestructura básica a que se refiere el inciso anterior, siendo que el inicio del proceso de urbanización podrá empezar una vez transcurrido un mínimo de 3 años de la inscripción del programa de desarrollo urbano en el que se especifique. Sólo será factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura, abasto y recolección de basura una vez transcurrido dicho plazo. Se identifican con la clave de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable más la subclave MP.

III. Largo Plazo: Se incluirá el suelo urbano y urbanizable que siendo potencialmente susceptible de urbanización no cuenta con las obras de infraestructura básica a que se refiere la fracción I que antecede y no está programado realizarlas inmediatamente, por lo que el inicio del proceso urbanizador podrá empezar una vez transcurrido un mínimo de 10 años a partir de la inscripción del programa de desarrollo urbano en el que se especifique. Sólo será factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura, abasto y recolección de basura después de dicho plazo. Se identifican con la clave de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable más la sub-clave LP.

Artículo 47.- Los Programas Regionales y Municipales de Desarrollo Urbano deberán prever la definición de áreas de actuación, tales como:

- I. De Crecimiento;
- II. De Conservación;
- III. De Integración;
- IV. De Reciclamiento;
- V. De Mejoramiento;
- VI. De Consolidación, y;
- VII. De Protección de Riesgos.

Artículo 48.- Las áreas de actuación consideradas de Crecimiento se refieren a nuevos desarrollos que se ubiquen dentro del suelo urbano o urbanizable, mismos que se sujetarán a criterios comunes. Su utilización tenderá a evitar impactos negativos en el entorno, para lo cual se propiciará autosuficiencia en infraestructura y servicios, en el abastecimiento y tratamiento de agua, de acuerdo a la disponibilidad de fuentes en el primer caso y de infraestructura de saneamiento en el segundo caso. Se identifican con la clave de las áreas de crecimiento AC.

Artículo 49.- Las áreas de actuación consideradas de Conservación son aquellas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación, según las leyes aplicables en la materia.

Artículo 50.- Las áreas de actuación consideradas de Integración son aquellas con fuerte presión a los procesos de conurbación entre dos entidades municipales o estatales; en ellas se propondrán las acciones necesarias para el impulso de convenios de coordinación entre autoridades municipales y estatales, procurando

establecer criterios comunes y mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades. Estas áreas se identificarán con la clave AI.

Artículo 51.- Las áreas de actuación consideradas de Reciclamiento son los espacios subutilizados o abandonados ubicados en la zona urbana, que cuentan con infraestructura de servicios urbanos pero cuyas instalaciones presentan un deterioro significativo, por lo cual se abre la oportunidad de cambiar el uso del suelo para aprovechar su localización y revitalizar la zona impulsando la utilización intensiva en actividades y usos compatibles de carácter habitacional, comercial, turístico, culturales y de servicios, afines con las características de su entorno. Estas áreas se identificarán con la sub-clave AR, el número que las especifica y el nombre como se les conoce.

Artículo 52.- Las áreas de actuación consideradas de Mejoramiento son las áreas urbanas en donde se programará realizar obras de urbanización para su renovación, considerándose las acciones técnicas de acondicionamiento del suelo en zonas comprendidas en el centro de población o localidad rural relativas al mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos, como vialidades, redes de infraestructura y servicios o del paisaje urbano; pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo.

También forman parte de esta categoría los asentamientos irregulares que se encuentren dentro del área urbana o urbanizable, que no ocupen espacios que impliquen vulnerabilidad o riesgo para los habitantes y que sean factibles de regularización.

Estas áreas se identificarán con la clave AM, el número que las especifica y el nombre como se les conoce.

Artículo 53.- Las áreas de actuación consideradas de Consolidación se clasifican en:

I. Incorporadas. Son las áreas urbanas pertenecientes a los centros de población o localidades rurales que han sido debidamente incorporadas al Municipio, es decir, que el Ayuntamiento ya recibió las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión, cuando es el caso. Se estimulará la ocupación de baldíos, de vacíos urbanos y la reutilización de áreas con densidades bajas para incorporar el crecimiento poblacional y densificar la oferta de servicios públicos y de actividades económicas. Estas áreas se identificarán con la clave CI, el número que las especifica y el nombre como se les conoce;

II. De consolidación de estructura urbana. Son aquellas áreas urbanas en donde debido a la existencia de infraestructura vial de jerarquía urbana o barrial, así como una importante concentración de equipamientos, sea necesario el aumento de la densidad habitacional de la zona y la inclusión de usos complementarios a la vivienda. Estas áreas se identificarán con la clave CU;

III. De Consolidación Industrial. Son las áreas ocupadas predominantemente por actividad industrial, las cuales cuentan con infraestructura vial y de servicios. En estas áreas se mejorará y ampliará la infraestructura industrial especializada para que se convierta en un factor decisivo para la atracción de nuevas industrias. Se fomentará el impulso y la consolidación de los parques industriales existentes, además de la creación de industrias de alta tecnología vinculadas a centros de investigación aplicada y desarrollo tecnológico. Estos centros deberán estar directamente relacionados con las necesidades de las

empresas de la región. Estas áreas se identificarán con la sub-clave CIN, el número que las especifica y el nombre como se les conoce.

Artículo 54.- Las áreas de actuación consideradas de Protección de Riesgos son aquellas en las que, debido a la presencia de riesgos asociados a fenómenos perturbadores de origen natural y antropogénico, se deberán establecer condiciones especiales de vigilancia y control del desarrollo urbano con el fin de mitigar los impactos sobre la población, en congruencia con la normativa vigente aplicable. Estas áreas se identificarán con la clave APR, y se clasifican en:

I. Riesgo volcánico: conformada por los terrenos dentro de un radio de 40 kilómetros desde el centro de cualquier cráter potencial o en plena actividad volcánica.

II. Riesgo sísmico: conformadas por terrenos formados de deslizamientos naturales recientes o todo tipo de relleno artificial en barrancos, lagos y lagunas, así como en antiguos brazos o lechos secos de río o lagos; terrenos sobre hidratados, gravas o estratos de arcilla inestable y los mantos de ceniza volcánica.

III. Riesgo por hundimiento: conformada por zonas con pozos naturales o artificiales, cuevas, cavernas o minas, terrenos urbanizados sobre antiguos rellenos sanitarios o ex bancos de material rellenos.

IV. Riesgo por derrumbes o deslizamientos: conformadas por laderas o taludes, cuyo material es inestable cuando se debilita o pierde su equilibrio y existe transporte de material por efecto de la gravedad o por factores externos como la erosión, lluvias excesivas o temblores intensos.

V. Riesgo de inundación: las conformadas por terrenos ubicados en el interior u orillas de los lechos de los lagos, lagunas y presas, o en los cauces de ríos, arroyos y canales. Asimismo, aquellos terrenos aguas abajo o al pie de la cortina de una presa, terrenos pantanosos o sobre depresiones de relieve, altamente inundables por la impermeabilización del suelo.

VI. Los demás que por sus condiciones determine la autoridad competente.

Título Cuarto

De las Medidas de Seguridad y Sanciones Administrativas

Artículo 55.- Se consideran medidas de seguridad, la adopción y ejecución de disposiciones que dicten las autoridades competentes, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones, tanto públicas como privadas.

Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicaran sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

Artículo 57.- Se impondrán sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente.

Artículo 58.- Quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de Población, autoricen indebidamente el Asentamiento Humano o construcción en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamientos de seguridad nacional o de protección en derechos de vía o zonas federales, o que no respeten la definición de Área Urbanizable contenida en este ordenamiento se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables.

Transitorios

Artículo Primero.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación, Con fundamento a lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chiapas y el artículo 45 fracción II de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas.

Artículo Segundo.- El Presidente Municipal dispondrá se publique, vigile y se le dé el debido cumplimiento al presente reglamento.

Artículo Tercero.- En términos del artículo 133 y 142 de la Ley Orgánica Municipal de Estado de Chiapas, remítase copia certificada del presente reglamento, a la Dirección del Periódico Oficial del Estado, para su difusión y conocimiento.

Dado en el salón de sesiones de cabildo del Ayuntamiento Constitucional de Villaflores, Chiapas; celebrado en sesión ordinaria, acta número 79/2018 a los 24 días del mes de abril del año 2018.

Lic. Luis Fernando Pereyra López
Presidente Municipal

C.P. Xochitl Patricia Castañón Burguete
Síndico Municipal

Ing. Arturo León Escobar
Primer regidor propietario

C. Rosario Castillejos Constantino
Segundo regidor propietario

Profr. Ismael Noriega González
Tercer regidor propietario

C. Martha Ruth Grajales Moreno
Cuarto regidor propietario

C. Manuel Antonio López Jiménez
Quinto regidor propietario

C. Selene Villatoro Domínguez
Sexto regidor propietario

C. Gregorio Sánchez Herrera
Séptimo regidor propietario

Lic. Norma Del Carmen Neria Abrego
Octavo regidor propietario

C. Profra. Maria Elena Fernández Zebadua
Regidor plurinominal

C. Lic. Claudia Gomez Guillen
Regidor plurinominal

C. Lic. Paola Guadalupe Díaz Cruz
Regidor plurinominal

C. Lic. Erika YariHoly Hernández Salazar
Regidor plurinominal

C. Ing. José Ángel Torres Aguilar
Regidor plurinominal

C. Lic. Ana Karen Morales Molina
Regidor plurinominal

Lic. Oscar Horacio Gordillo Vázquez
Secretario municipal

De conformidad con lo señalado por los artículos 45 fracción II, 57 fracción VI y 213 de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas, y para la debida observancia, promulgo el presente reglamento, en la residencia del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Villaflores, Chiapas; a los veinticuatro días del mes de abril del dos mil dieciocho.

C Lic. Luis Fernando Pereyra López

Presidente Municipal Constitucional

El C Lic. Oscar Horacio Gordillo Vázquez, Secretario del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Villaflores, Chiapas; con fundamento a lo establecido en el artículo 80 fracciones V y X de la Ley de Desarrollo Constitucional en Materia de Gobierno y Administración Municipal del Estado de Chiapas; en vigor hace constar y certifica:

Que el presente documento, es copia fiel, sacada de su original, que se encuentra en los archivos de esta Secretaría Municipal, misma que tuve a la vista y, se compulsan de sesenta y seis fojas útiles, impresas en una sola cara, la que me permite certificar para los efectos legales, precedentes, se expide la presente certificación, en Villaflores, Chiapas, a los 24 días del mes de abril del año 2018.

Lic. Oscar Horacio Gordillo Vázquez
Secretario Municipal