

## REGLAMENTO DE GESTION Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

### TITULO PRIMERO Disposiciones generales

**Artículo 1.** Se expide el presente reglamento con fundamento a lo establecido por los artículos 1o, 27, 115 y 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 y 3 de la Ley de Planeación; 11, 52 fracción I, 59 y Tercero transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 9 de la Ley General de Cambio Climático; 87, 88 y 89 de la Ley Agraria; 7 fracción V, 8 fracción II y VII, 13 fracción IV y 15 de la Ley de Vivienda; 19 fracción XXVIII, 25 y 75 fracción I de la Ley General de Protección Civil; 8 y 23 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; 3, 80 fracciones I a la X, 81, 81 bis, 85 y 87 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 10, 148, 150, 161 al 174, 222, 223 y 224 del Código Urbano del Estado de Jalisco; 15 fracción III de la Ley para la Acción ante el Cambio Climático del Estado de Jalisco; 12 fracción III y 16 de la Ley de Vivienda del Estado de Jalisco; 44 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 20 fracción IV de la Ley del Agua para el Estado de Jalisco y sus Municipios; 1 y 5 de la Ley de Planeación Participativa para el Estado de Jalisco y sus Municipios; 11 fracción V, y 15 de la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios Artículo; 13, 14, 15, 17, 22, 30, 31 fracción V, 37, 38 y 39 de la Ley de Movilidad y Transporte del Estado de Jalisco; y demás disposiciones aplicables municipales, estatales, federales y compromisos internacionales en la materia.

**Artículo 2.** Las disposiciones del presente reglamento son de orden público, interés social y de observancia obligatoria en este Municipio, el cual tiene por objeto definir la clasificación y normas técnicas de los usos y destinos del suelo, con el fin de ordenar el territorio, la gestión y administración del desarrollo urbano de Puerto Vallarta, Jalisco.

**Artículo 3.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los principios de política pública, como lo son derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental y, accesibilidad universal y movilidad.

**Artículo 4.** Lo no previsto en el presente ordenamiento, tendrá la aplicación en el orden y alcance en las siguientes disposiciones:

- I. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- II. Ley de Vivienda;
- III. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente;
- IV. Ley General de Cambio Climático;
- V. Ley de Planeación;
- VI. Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- VII. Ley de Vivienda del Estado de Jalisco;
- VIII. Ley de Regularización y Titulación de predios urbanos en el Estado de Jalisco.
- IX. Ley de Planeación Participativa para el Estado de Jalisco y sus Municipios;
- X. Ley Estatal de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente de Jalisco;
- XI. Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco; y,
- XII. Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 5.** Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

- I. **Accesibilidad:** Características de condición, acceso y carencia de barreras, que deben cumplir las acciones urbanísticas, el equipamiento y la vivienda, para que las personas vivan en forma independiente y participar plenamente en las actividades de su entorno;
- II. **Acción urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o

- cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- III. **Alineamiento de la edificación:** Delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
  - IV. **Ambiente:** la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de la biodiversidad, los ecosistemas y los servicios ambientales que estos proporcionan, a fin de mejorar su capacidad de generar los beneficios esenciales para el desarrollo sostenible del ser humano;
  - V. **Área:** Porción de territorio que comparte los mismos grados de ordenamiento y gestión pública, a efecto de planear y regular las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento en la misma; se tipifica, clasifica y delimita en función de las características del medio físico natural y transformado que le afectan;
  - VI. **Áreas de cesión para destino:** Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad, de conformidad con el presente reglamento y al Código Urbano para el Estado de Jalisco;
  - VII. **Áreas de restricción:** Áreas que por sus características específicas están sujetas a restricciones en su utilización y condicionadas a usos y giros diferentes a las áreas que la circundan;
  - VIII. **AVUA:** Áreas de valor urbano-ambiental, Predio, lote o fracción, localizado en áreas urbanizables establecidas en los instrumentos de planeación urbana o en la normatividad específica en el ámbito de su competencia;
  - IX. **Asentamiento humano:** Radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;
  - X. **Autorización:** Acto regulativo mediante el cual se aprueba un plan, programa, proyecto o estudio, para su aplicación o a fin de ejecutar las obras o realizar las acciones urbanísticas objeto del presente ordenamiento;
  - XI. **Centro de población:** Áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
  - XII. **Ciclopuerto:** Mobiliario y espacio físico destinado para el estacionamiento de vehículos no motorizados de propulsión humana;
  - XIII. **Ciclovía:** Todo espacio físico destinado al tránsito de vehículos no motorizados de propulsión humana, donde los usuarios puede desplazarse de forma rápida y segura, sin invadir el espacio de los peatones;
  - XIV. **Código:** Código Urbano para el Estado de Jalisco;
  - XV. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie de desplante edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación, las áreas ocupadas por sótanos;
  - XVI. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;
  - XVII. **Consejo ciudadano del Centro Histórico del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco:** Órgano de participación ciudadana, que tiene por objeto coadyuvar en la protección, conservación, aprovechamiento, rehabilitación y promoción del área patrimonial del Centro Histórico de Puerto Vallarta, Jalisco.
  - XVIII. **Conservación:** Conjunto de acciones tendientes a mantener el equilibrio productivo de los ecosistemas y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
  - XIX. **Crecimiento:** Acción tendente a ordenar y regular las zonas para la expansión física de los Centros de Población;
  - XX. **Dependencia Municipal:** Dependencia o dependencias técnicas y administrativas que señale el ayuntamiento, competentes para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;
  - XXI. **Dependencias:** Secretarías, dependencias y organismos integrantes de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal;
  - XXII. **Desarrollo urbano:** Proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

- XXIII. Destinos:** Áreas o zonas determinadas en los planes y programas de desarrollo urbano y en proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;
- XXIV. Determinación de usos, destinos y reservas:** Actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos, conforme a lo dispuesto en los planes y programas de desarrollo urbano, a fin de establecer zonas, clasificar las áreas y predios de un centro de población y precisar los usos permitidos, prohibidos y condicionados, así como sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán al aprovechamiento público, privado y social de los mismos, los cuales no podrán ser modificados por resolución judicial estatal dentro de los seis años siguientes de vigencia;
- XXV. Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XXVI. Estudio de impacto ambiental:** Análisis de carácter interdisciplinario, basado en estudios de campo y gabinete, encaminado a identificar, interpretar, valorar, prevenir, mitigar y comunicar los efectos de una obra, actividad o proyecto sobre el medio ambiente, de conformidad con este Código y la ley de la materia;
- XXVII. Espacio Público:** áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito;
- XXVIII. EPP:** Espacio Público Programado. Es la norma que regula el volumen de la intervención para la creación, mejoramiento o renovación del espacio público dentro de las áreas urbanizadas a manera de incrementar la calidad de vida de los habitantes de la zona;
- XXIX. Impacto:** Es la afectación al contexto urbano que la instalación u operación de la actividad y/o servicio de un giro o construcción genera o podría afectar sobre una zona y que resultaría a modificar el medio ambiente y/o a la habitabilidad de dicha zona;
- XXX. ICUS:** Incremento Coeficiente de Utilización del Suelo. Es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la superficie adicional al coeficiente de utilización de suelo que se permite edificar dentro del mismo;
- XXXI. Índice de vivienda:** Unidad de medida que, dividida entre la superficie total del predio o lote resultado de una acción urbanística, sirve para conocer cuántas viviendas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote de manera indicativa sujeta al cumplimiento de las disposiciones de las leyes y reglamentos en materia de prestación de los servicios básicos de infraestructura, movilidad y espacio público requerido;
- XXXII. Instrumentos de planeación urbana:** Los que conforman el sistema estatal de planeación para el desarrollo urbano, integrado por un conjunto de programas y planes, de desarrollo y ejecución obligatorios, articulados entre sí, en relación directa con los ordenamientos ecológicos y los atlas de riesgo;
- XXXIII. LGAHOTDU:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano;
- XXXIV. Licencia:** Acto administrativo expedido por la Dependencia Municipal previo pago de derechos establecidos en las leyes de ingresos vigentes, mediante el cual se precisan los derechos y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o término que se establezca. Cuando una licencia se emita en forma simultánea con una autorización, para su vigencia a efectos indefinidos o limitados, se entenderán como dos actos administrativos diversos;
- XXXV. Lote:** Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;
- XXXVI. Lotificación:** Partición de un predio urbanizado en dos o más fracciones;
- XXXVII. Mejoramiento:** La acción tendente a reordenar, renovar, consolidar y dotar de infraestructura, equipamientos y servicios, las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo, subutilizadas o deterioradas física o funcionalmente;
- XXXVIII. Modalidad de la edificación:** la que caracteriza la forma, función y distribución espacial de la edificación para efectos de su aprovechamiento como unifamiliar, plurifamiliar o alojamiento temporal, según lo determinen la instrumentación urbana vigente;
- XXXIX. Movilidad:** capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.
- XL. Núcleo Vecinal:** Es la forma territorial primaria de la estructura urbana, con un rango de población calculado, proyectado o estimado en densidad definitiva o aproximada de habitantes y superficie;
- XLI. Núcleo Barrial:** Es la forma territorial fundamental y más representativa de la estructura urbana, con una población flexible, cambiante y variable de habitantes, se integra

- generalmente a partir de una forma que supera en su escala a dos o más núcleos vecinales y que funcionan en torno a un barrio;
- XLII. Núcleo Distrital:** Es la forma territorial secundaria y más compleja de la estructura urbana, con una población flexible, cambiante y variable de habitantes, se integra generalmente a partir de una forma que supera en su escala a dos o más núcleos barriales y que funcionan en torno a un distrito urbano y parte del centro de población;
- XLIII. Núcleo Central:** Es la forma territorial de mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población y zona metropolitana, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.
- XLIV. Obras de edificación:** Todas aquellas acciones urbanísticas, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio;
- XLV. Obras de infraestructura básica:** Redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, drenaje sanitario y pluvial, energéticos y telecomunicaciones;
- XLVI. Obras de urbanización:** Todas aquellas acciones técnicas realizadas con la finalidad de transformar el suelo rústico en urbano; o bien, adecuar, conservar o mejorar los predios de dominio público, redes de infraestructura y equipamiento destinados a la prestación de servicios urbanos;
- XLVII. Ordenamiento territorial:** Proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de sus actividades económicas;
- XLVIII. Patrimonio Cultural:** El que sea reconocido o declarado como tal, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios, y su reglamento;
- XLIX. Patrimonio Natural:** Clasificación dentro del Patrimonio Cultural que se refiere a los inmuebles de valor ambiental, siendo estos, edificaciones que posean un valor contextual o de ambiente urbano que en conjunto genere una zona susceptible de ser considerada de valor patrimonial, pudiendo ser áreas de valor natural o áreas de valor paisajístico.
- L. Plan Municipal de Desarrollo Urbano:** Documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, encaminadas a planear, ordenar y regular el territorio del municipio.
- LI. Proyecto Definitivo de Urbanización:** Documento que integra el conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente las acciones urbanísticas, y que incluyen los estudios técnicos necesarios para autorizar su ejecución, con apego a las reglamentaciones aplicables; elaborado por un director responsable de proyecto o varios, con especialidad en la materia;
- LII. Provisiones:** Áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- LIII. Renovación urbana:** Transformación o mejoramiento de las áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas;
- LIV. Reservas:** Áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;
- LV. Reservas territoriales:** Aquellas reservas que se integren al dominio de la Federación, el Estado o los Municipios;
- LVI. Resiliencia Urbana:** la capacidad de los sistemas urbanos para recuperarse rápidamente ante cualquier evento ocasionado por fenómenos perturbadores de origen natural o antrópico.
- LVII. Restricción frontal:** Distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;
- LVIII. Restricción lateral:** Distancia que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable;
- LIX. Restricción posterior:** Distancia en la cual se restringe la altura o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;
- LX. Servicios urbanos:** las actividades operativas y servicios públicos prestados ya sea directamente por la autoridad competente o mediante concesiones a fin de satisfacer necesidades colectivas en los centros de población;

- LXI. Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano:** Conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento;
- LXII. Suelo urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y áreas de conservación, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;
- LXIII. Suelo no-urbanizable:** Aquel cuyas características de valor ambiental, paisajístico, cultural, científico, régimen de dominio público, o riesgos que representa, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los asentamientos humanos;
- LXIV. Superficie edificable:** Área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos;
- LXV. Usos:** Fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población, en conjunción con los destinos determinados en los planes parciales de desarrollo urbano expedidos por los ayuntamientos y los cuales no podrán ser modificados por la autoridad jurisdiccional estatal, dentro de los primeros seis años de su vigencia;
- LXVI. Utilización del suelo:** Conjunción de Usos y Destinos del suelo;
- LXVII. Zona:** Predio o conjunto de predios que se tipifica, clasifica y delimita en función de la similitud o compatibilidad de las actividades a desempeñar, con una utilización del suelo predominante;
- LXVIII. Zonificación:** Determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; las zonas que identifiquen sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo;

**Artículo 6.** Los siguientes títulos se ajustarán a las normas y disposiciones municipales, estatales y federales aplicables a cada uno en el ámbito de su competencia.

- I. La prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión, aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- II. Las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- III. La elaboración de los estudios de impacto ambiental de los proyectos definitivos de urbanización y en su caso, de edificación;
- IV. Los criterios para la localización de infraestructura y trazos de redes, derecho de paso y zonas de protección;
- V. La determinación de las áreas de cesión para destinos y criterios de su localización, en función de las características de cada zona;
- VI. Las obras mínimas de edificación para equipamiento urbano en las áreas de cesión para destinos requeridas en cada tipo de zona;
- VII. La imagen visual e identidad del municipio;
- VIII. La clasificación de directores responsables que intervendrán en la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar;
- IX. Los criterios de cobertura y calidad de la infraestructura vial, hidráulica, eléctrica, telecomunicaciones y disposición final de residuos, respetando el impacto al territorio y al medio ambiente

**Artículo 7.** Serán Autoridades Municipales para la aplicación del presente reglamento en su respectiva competencia el o la Titular de las siguientes áreas:

- I. Presidencia Municipal;
- II. Dependencia encargada de la Planeación Urbana;
- III. Dependencia encargada de los Proyectos Estratégicos;
- IV. Dependencia encargada de las Obras Públicas;
- V. Juez Municipal;
- VI. Dependencia encargada de Protección Civil y Bomberos;
- VII. Tesorería Municipal; y las demás que por la naturaleza de sus atribuciones sean aplicables al presente reglamento.

**Artículo 8.** Son Atribuciones y obligaciones de las Autoridades Municipales:

- I. Observar en todo momento la aplicación del presente reglamento;

- II. Promover, durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento, que el municipio cuente con un Programa Municipal de Desarrollo Urbano, supervisar su elaboración, ejecución, control, evaluación y revisión, así como de los planes que se deriven del mismo;
- III. Promover acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, a fin de cumplir y ejecutar los programas y planes de desarrollo urbano;
- IV. Formular, aprobar y administrar la zonificación urbana contenida en los programas y planes de desarrollo urbano;
- V. Expedir el dictamen de usos y destinos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar la utilización de los predios y fincas;
- VI. Expedir el dictamen de trazo, usos y destinos específicos, referidos a la zonificación del centro de población, área y zona donde se localice el predio, a efecto de certificar las normas de control de la urbanización y edificación, como fundamentos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización o los proyectos de edificación, según corresponda a propuestas de obras;
- VII. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, a este reglamento municipal, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- VIII. Coordinar las políticas y prácticas catastrales con el programa y los planes municipales de desarrollo urbano;
- IX. Promover inversiones y acciones que tiendan a conservar, mejorar y regular el crecimiento de los centros de población;
- X. Vigilar las acciones urbanísticas públicas y privadas;
- XI. Promover en los instrumentos de planeación urbana, el establecimiento de usos, destinos y reservas territoriales para la construcción de espacios destinados al fomento de actividades artísticas, culturales y recreativas;
- XII. Llevar a cabo acciones necesarias para el acondicionamiento de accesibilidad, movilidad y ausencia de barreras en los espacios públicos y servicios públicos.
- XIII. Prever las disposiciones de accesibilidad necesarias para el desarrollo integral de las personas con discapacidad;
- XIV. Observar, supervisar y custodiar el espacio público, estableciendo medidas para la identificación y mejor localización, defendiendo la calidad de su entorno y alternativas para su expansión, mediante la definición características que garanticen la conectividad para la movilidad y su adaptación a diferentes densidades del tiempo, así como el establecimiento de instrumentos y mecanismos que permita la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido mediante dictamen de factibilidad en el que se establecerán las condiciones de su uso y aprovechamiento;
- XV. Establecer las normas aplicables del control de la edificación a que deberán sujetarse las intervenciones en inmuebles sujetos al patrimonio cultural urbano del municipio, para lo cual tomará en cuenta los inventarios estatales y Federales;
- XVI. Tramitar y resolver los recursos administrativos previstos en este Reglamento; y,
- XVII. Las demás que el presente reglamento y disposiciones en materia de la gestión del suelo, desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **Gestión y el ordenamiento del territorio**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### Clasificación de las áreas y predios.

**Artículo 9.** La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, establecidas en los instrumentos de planeación urbana vigentes indicando las superficies de restricción y protección, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible; por lo que éstas se clasificaran en:

- I. **Áreas Urbanizadas (AU):** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos, servicios y demás instalaciones necesarias para la vida normal y que han cumplido con las áreas de cesión, que cuentan con su incorporación municipal, la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla, incluyendo aquellos asentamientos de urbanización progresiva bajo la modalidad de acción urbanística

por objetivo social y que aún no han concluido con dicha acción o aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo a los procedimientos de las leyes en la materia; estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana, pudiendo implicar la asignación de nuevas modalidades o intensidades para su utilización siempre y cuando exista factibilidad expresa de cobertura de servicios básicos por los entes correspondientes.

- II. **Áreas Urbanizables (AUR):** aprovechamiento del territorio con características y potencial para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada, conformadas por reservas territoriales localizadas dentro del centro de población o en un plan parcial de desarrollo urbano vigente ya que implican la continuidad de la estructura urbana existente, el aprovechamiento y liga de las obras de infraestructura básica, siempre y cuando exista factibilidad expresa de cobertura de servicios básicos por los entes correspondientes, por lo que corresponde a proporcionar los servicios de infraestructura básica; vialidades, infraestructura hidrosanitaria, equipamientos y servicios urbanos (aseo público, seguridad pública, transporte, mantenimiento urbano); todo lo anterior a cargo de los promotores o desarrolladores que podrán presentar a las autoridades los estudios y proyectos que garanticen su realización y operación para su integración a la estructura urbana del centro de población, el gobierno establecerá mecanismo para aplicar dicho costo y cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades de la demanda del crecimiento de la población y del nuevo suelo indispensable para su aprovechamiento urbano.
- III. **Áreas No Urbanizables (ANU):** Territorio que, por su carácter natural, ambiental e histórico, cultural y artístico, requieren estrategias de protección, preservación, restauración o conservación; incluyendo las primeras dunas de las playas, vados de ríos, lagos y vasos reguladores de agua; así como las consideradas zonas de riesgo no mitigable, por lo que estas áreas solo podrán utilizarse de acuerdo a su vocación agropecuaria, forestal, ambiental o patrimonial, en los términos que determina este reglamento y leyes aplicables.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **Utilización general del suelo y su clasificación.**

**Artículo 10.** La zonificación, por su grado de detalle se clasifica en dos categorías:

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

Los planes parciales o programas regionales, metropolitanos, municipales y de centros de población incluirán las determinaciones de zonificación primaria y, en su caso de zonificación secundaria. Los planes parciales harán referencia a la zonificación primaria y necesariamente las determinaciones de la zonificación secundaria.

**Artículo 11.** La Zonificación primaria básica comprenderá los siguientes tipos de zonas que se describen como:

- I. **Agropecuario (AG):** aprovechamiento del suelo por actividades primarias y las relacionadas con el cultivo en el campo, así como a la cría de ganado mayor y menor y a la producción avícola y apícola, sujetas a las regulaciones en la materia;
- II. **Forestal(F):** aprovechamiento de la explotación renovable silvícola, sujeta a las regulaciones en la materia;
- III. **Actividades extractivas (AE):** aprovechamiento del suelo para la práctica sostenible de explotación, gestión y uso eficiente de los recursos naturales del subsuelo para la transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.
- IV. **Turístico (T):** aprovechamiento de los recursos naturales en una medida sostenible que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante dedicadas a alojamientos temporales, de descanso o recreativos, o bien al aprovechamiento de estancias largas por tiempo determinado. Se practica la actividad terciaria y genera empleos directos e indirectos.
- V. **Habitacional (H):** aprovechamiento del suelo para los asentamientos humanos, las actividades complementarias como comerciales, de servicios, de trabajo, de recreación, equipamiento público, espacio público, movilidad, en acciones de conservación, acciones

de crecimiento y acciones de mejoramiento. Este aprovechamiento se ajusta a controles de impacto según la definición de los tipos básicos de zona en función de los usos y destinos permitidos en ellas establecida en la zonificación secundaria de los instrumentos de planeación vigentes.

- VI. **Comercial y de servicios (CS):** Aprovechamiento del suelo para uso comercial, de servicios, de trabajo, equipamiento público, espacio público, movilidad o industria de bajo riesgo, el consumo local de bienes y productos, la distribución urbana de mercancías y los asentamientos humanos, este aprovechamiento se ajusta a controles de impacto según la definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas establecida en la zonificación secundaria de los instrumentos de planeación vigentes.
- VII. **Industrial (I):** aprovechamiento del suelo para las actividades, operaciones y procesos industriales limpios y ambientalmente racionales, que tienen como fin la transformación o procesamiento de materias primas en bienes de consumo, elaborados en forma mecanizada y artesanal.
- VIII. **Equipamiento Urbano y Regional (E):** aprovechamiento del suelo para el establecimiento de las instalaciones públicas dedicadas a la prestación de los servicios públicos que prestan los tres órdenes de gobierno como satisfactores de necesidades comunitarias.
- IX. **Espacios verdes y abiertos (EVA):** aprovechamiento del suelo para proporcionar un espacio de interacción social saludable y brindar un ambiente adecuado para la calidad del aire; garantizan accesibilidad libre a elementos como son parques urbanos, espacios cívicos y plazas públicas, incluyendo las áreas verdes públicas y los espacios para la recreación que por su alto valor ambiental y urbano son de primera necesidad para compensar el aprovechamiento de suelo para los asentamientos humanos.
- X. **Instalaciones especiales y de infraestructura (IEI):** aprovechamiento del suelo para las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares y la estructura urbana, tales como calles, puentes, caminos y similares.
- XI. **Patrimonio Cultural (PC):** está constituido por elementos y manifestaciones materiales e inmateriales de la actividad humana y del entorno natural, a los que los habitantes de la entidad, por su significado y valor, les atribuyen importancia intelectual, científica, tecnológica, histórica, natural, literaria, artística, arqueológica, antropológica, paleontológica, etnológica, arquitectónica, industrial y urbana.

### CAPÍTULO TERCERO

#### Utilización específica del suelo, los usos y destinos.

**Artículo 12. La Zonificación secundaria** comprenderá los siguientes tipos de zonas:

- I. **Agropecuario (AG):** aprovechamiento del suelo por actividades primarias y las relacionadas con el cultivo en el campo, así como a la cría de ganado mayor y menor y a la producción avícola y apícola, sujetas a las regulaciones en la materia;
- II. **Forestal (F):** aprovechamiento de la explotación renovable silvícola, sujeta a las regulaciones en la materia;
- III. **Extracción de material (EM):** aquellas áreas dedicadas a la explotación sostenible del subsuelo para la transformación de los materiales no metálicos en insumos;
- IV. **Turismo Sostenible (TS):** zona destinada al aprovechamiento y desarrollo de los recursos naturales de la costa, playa o litoral marítimo, en una medida sostenible que, en razón de su atractivo, son susceptibles de desarrollarse en forma predominante las actividades dedicadas a alojamientos temporales, de descanso o recreativos, o bien al aprovechamiento de estancias largas por tiempo determinado, los cuales se complementan con comercios y servicios afines al turismo. Se practica la actividad terciaria y genera empleos directos e indirectos, sin perturbar dichos elementos y estableciendo las condicionantes naturales del área;
- V. **Turismo Alternativo(TA):** zona destinada a realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que le envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales, culturales y artísticos con valores sociales y comunitarios que permiten tanto a anfitriones como visitantes disfrutar con interacción positiva, apreciable y compartida;
- VI. **Habitacional Básico (H1):** comprende las zonas de aprovechamiento del suelo para asentamientos humanos constituidos como fraccionamientos o proyectos de urbanización, bajo un esquema de densidad básica, programada, definitiva o proyectada, específicamente



en un rango de demanda de un núcleo vecinal, señalando la dotación básica de espacios verdes y abiertos con el objeto de asegurar áreas para el descanso y la recreación y regulando las compatibilidades con aquellos usos y destinos que complementan la actividad habitacional con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas; los cuales no generarán una afectación a sus vecinos; y no modifiquen la fisionomía de la vivienda o del barrio; excluyendo aquellos usos y destinos con potencial de riesgos; así como aquellos que generen ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas para el bienestar.

- VII. Habitacional Bajo (H2):** las zonas donde predomina el uso habitacional en cualquiera de sus modalidades; vivienda aislada, vivienda unifamiliar o vivienda plurifamiliar; bajo un esquema de densidad baja o básica, dinámica o cambiante, en un rango de demanda de un núcleo barrial, interactuando con otros usos y actividades compatibles que complementan la actividad habitacional como comerciales, de servicios, de trabajo, de recreación, equipamiento público, espacio público, movilidad, en acciones de conservación, acciones de crecimiento y acciones de mejoramiento con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y que no representan molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante cumpliendo siempre con lo permisible en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
- VIII. Habitacional Medio (H3):** las zonas donde predomina el uso habitacional en su modalidad; vivienda plurifamiliar; bajo un esquema de densidad media o baja, dinámica, o cambiante, con proyección de crecimiento, con un rango de demanda del núcleo distrital y gran parte del núcleo central o centro de población, interactuando con otros usos y actividades compatibles que complementan la actividad habitacional como comerciales, de servicios, de trabajo, de recreación, equipamiento público, espacio público, movilidad, en acciones de conservación, acciones de crecimiento y acciones de mejoramiento con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y que no representan molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante cumpliendo siempre con lo permisible en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
- IX. Habitacional Alto (H4):** las zonas donde predomina el uso habitacional en su modalidad; vivienda plurifamiliar; bajo un esquema de densidad alta o media, dinámica, o cambiante, con proyección de crecimiento, con un rango de demanda del núcleo central o centro de población y zona metropolitana, interactuando con otros usos y actividades compatibles que complementan la actividad habitacional como comerciales, de servicios, de trabajo, de recreación, equipamiento público, espacio público, movilidad, en acciones de conservación, acciones de crecimiento y acciones de mejoramiento con el objeto de garantizar la autosuficiencia de éstas y que no representan molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante cumpliendo siempre con lo permisible en las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.
- X. Comercial y de servicios básico (CS1):** aprovechamiento del suelo para actividades comerciales, de servicios, de trabajo, equipamiento público, espacio público, movilidad o industria de bajo impacto, de consumo local de bienes y productos, la distribución urbana de mercancías, el aprovechamiento de estas zonas se complementan con los asentamientos humanos para dar servicio y abasto a las necesidades básicas de los habitantes de un núcleo vecinal; comprendiendo dentro de éstos, los giros 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.
- XI. Comercial y de servicios bajo (CS2):** aprovechamiento del suelo para actividades comerciales, de servicios, de trabajo, equipamiento público, espacio público, movilidad o industria de bajo impacto, el consumo local de bienes y productos, la distribución urbana de mercancías, el aprovechamiento de estas zonas se complementan con los asentamientos humanos para dar servicio y abasto a las necesidades básicas de los habitantes de un núcleo barrial o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario-semanal, así como actividades de baja incidencia en el ambiente donde los olores, ruidos, vibración, energía térmica o lumínica producida no requiera equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos.
- XII. Comercial y de servicios medio (CS3):** aprovechamiento del suelo para actividades comerciales, de servicios, de trabajo, equipamiento público, espacio público, movilidad o industria de bajo impacto, el consumo local de bienes y productos, la distribución urbana de mercancías, el aprovechamiento de estas zonas se complementan con los asentamientos humanos para dar servicio y abasto a las necesidades de los habitantes de un núcleo distrital y gran parte de un núcleo central o centro de población; se encuentran usos de comercio, servicios o industria de bajo impacto que pueden requerir de equipos, instalaciones o

sistemas de control para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos o para no ser percibidos en los predios colindantes.

- XIII. Comercial y de servicios alto (CS4):** aprovechamiento del suelo para actividades comerciales, de servicios, de trabajo, equipamiento público, espacio público, movilidad o industria de bajo impacto, el consumo local de bienes y productos, la distribución urbana de mercancías, el aprovechamiento de estas zonas se complementan con los asentamientos humanos para dar servicio y abasto a las necesidades de los habitantes de una zona que tienen una demanda y alcance que rebasa al propio de un núcleo central o centro de población y zona metropolitana; se encuentran usos de comercio, servicios o industria de bajo impacto que requieren equipos, instalaciones o sistemas de control de contaminación para no rebasar los límites máximos permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos; por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre arterias del sistema vial primario con fácil accesibilidad;
- XIV. Industria baja (I2):** comprenden una amplia gama de actividades manufactureras, como trabajo artesanal o de autoempleo familiar, donde para la elaboración de los productos no requieran maquinaria especializada y que no causen un desequilibrio ecológico, ni rebasen los límites y condiciones de las Normas Oficiales Mexicanas emitidas por la Federación para proteger al ambiente y para la prevención de siniestros y riesgos urbanos.
- XV. Industria alta (I4):** 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 por lo que requieren de equipos, instalaciones o sistemas de control de contaminación y almacenamiento.
- XVI. Equipamiento Urbano Básico (EU1):** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos a las necesidades básicas de los habitantes de un núcleo vecinal o núcleo barrial y desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XVII. Equipamiento Urbano Central (EU2):** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos a las necesidades básicas de los habitantes de un núcleo distrital o núcleo central y desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XVIII. Equipamiento Regional (ER):** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos a las necesidades básicas y especializadas de los habitantes de una zona con alcance metropolitano o regional y desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto; requiere de una infraestructura crítica que genera condiciones especiales para su operación o restricciones a las áreas circunvecinas;
- XIX. Espacios verdes y abiertos (EVA):** aprovechamiento del suelo para proporcionar un espacio de interacción social saludable y brindar un ambiente adecuado para la calidad del aire; garantizan accesibilidad libre a elementos como son parques urbanos, espacios cívicos y plazas públicas, espacio para el tránsito de los peatones y para las bicicletas, incluyendo las áreas verdes públicas y los espacios para la recreación que por su alto valor ambiental y urbano deberán privilegiar su dotación preservación y crecimiento, con criterios de conectividad entre vialidades que propicien la movilidad de las personas; de manera que para cada núcleo vecinal, núcleo barrial o colonia, núcleo distrital o núcleo central son de primera necesidad para complementar las zonas destinadas al aprovechamiento de suelo para los asentamientos humanos.
- XX. Espacios verdes (EV):** aquellas áreas de gran extensión territorial y de valor ambiental para las zonas urbanas dedicadas a actividades de recreación, pero de uso privado.
- XXI. Restricción por Infraestructura de Instalaciones Especiales (RIE):** comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana; así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.
- XXII. Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos (RIS):** aquellas instalaciones relacionadas al abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y residuos sólidos sujetos a restricciones legales de carácter federal, estatal o municipal, por razones de seguridad y funcionamiento.

- XXIII. Restricción por infraestructura de Transporte (RIT):** 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.
- XXIV. Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico (PHCA):** aquellas zonas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles, o que se presume su existencia; 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; o aquellas que contienen edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal de relevancia para el acervo cultural del Estado.
- XXV. Patrimonio Natural (PN):** aquellas relativas a las tierras, aguas y bosques en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá sean decretadas como áreas naturales protegidas.
- XXVI. Protección de Recursos Hídricos (PRH):** zonas de alto valor ambiental y urbano necesarias para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos, sus restricciones serán determinadas por la Comisión Nacional del Agua, de acuerdo a lo estipulado en el Título Primero, artículo 3, fracción VIII y artículo 113, fracción IV de la Ley de Aguas Nacionales; no pueden ser ocupados por asentamientos humanos o alterados por la actividad humana y es indispensable la salvaguarda de estos espacios por su alta importancia en materia de resiliencia urbana municipal.

#### **CAPÍTULO CUARTO**

##### **Clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto.**

**Artículo 13.** De acuerdo con la clasificación de la zonificación secundaria, los Usos y Destinos deberán ajustarse a los lineamientos de control de impacto, que se establecen a continuación:

- I. Impacto Básico (1):** son establecimientos que con el desarrollo de su actividad generan beneficios a sus vecinos, contribuyendo a incrementar la calidad de vida de la zona de alcance vecinal y que no provocan un incremento de población visitante en el área urbana de referencia. Genera emisiones a la atmósfera que son similares a los de una vivienda; Las descargas de agua residual que generan son solo el resultado de actividades sanitarias y de limpieza, y están conectadas a los colectores públicos de acuerdo a la NOM 002 SEMARNAT 1996; y Genera residuos sólidos considerados municipales de acuerdo a la NOM 161 SEMARNAT 2011.  
En las zonas con esta denominación, serán permitidos tanto en edificaciones habitacionales como de comercio y servicios; y se observarán los siguientes lineamientos:
  - 1.** En edificaciones con uso de suelo **habitacional básico H1**, el espacio utilizado para comercio o servicios compatibles no modificará o alterará la naturaleza de los espacios habitables ni la morfología de la vivienda y el contexto urbano.
  - 2.** En edificaciones con uso de suelo **comercial y de servicio básico CS1**, el espacio utilizado para comercio o servicios compatibles serán de acuerdo a lo siguiente:
    - a)** Para las zonas con uso de Impacto Básico, el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales, y sus circulaciones, no será mayor al 50% del potencial edificable del predio debiendo incorporar vivienda en el porcentaje restante.
    - b)** Estos deberán estar en planta baja y con acceso directo al espacio público cuando sean de atención al público, pudiendo desarrollarse en otros niveles cuando se trate de giros sin atención al público.
- II. Impacto Bajo (2):** Aquellos establecimientos que por su naturaleza y características impactan en su entorno en un alcance de núcleo barrial o colonia. Es decir, son establecimientos que con el desarrollo de su actividad generan actividades y servicios a los residentes, contribuyendo a incrementar la calidad de vida de la zona y que no provocan incremento de visitantes al área urbana de referencia. Generan o emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica pero no requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en la Norma Oficial Mexicana, NOM-081-SEMARNAT-1994, y demás aplicables, asimismo, observando lo estipulado en los artículos 155 y 156 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos; Generan descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles en la Norma Oficial Mexicana,

NOM-002-SEMARNAT-1996, y demás aplicables; No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.

En las zonas con esta denominación, serán permitidos tanto en edificaciones habitacionales como de comercio y servicios; y se observarán los siguientes lineamientos:

1. En edificaciones con uso de suelo **habitacional bajo H2**, el espacio utilizado para comercio o servicios será 30% máximo.
2. En edificaciones con uso de suelo **comercial y de servicio bajo CS2**, el espacio utilizado para comercio o servicios compatibles serán de acuerdo a lo siguiente:
  - a. Para las zonas con uso de Impacto Bajo, el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales, y sus circulaciones, no será mayor al 50% del potencial edificable del predio debiendo incorporar vivienda en el porcentaje restante.
  - b. Estos deberán estar en planta baja y con acceso directo al espacio público cuando sean de atención al público, pudiendo desarrollarse en otros niveles cuando se trate de giros sin atención al público.
  - c. Los procesos de comercialización se desarrollarán al menudeo.
  - d. No deben utilizar materiales peligrosos, salvo previa autorización de la autoridad competente.

**III. Impacto Medio (3):** Aquellos establecimientos que por su naturaleza y características impactan en su entorno en un alcance de núcleo distrital. Es decir, son establecimientos que con el desarrollo de su actividad generan actividades y servicios a los residentes, contribuyendo a incrementar la calidad de vida de la zona. Generan o emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en la Norma Oficial Mexicana, NOM-081-SEMARNAT-1994, y demás aplicables, asimismo, observando lo estipulado en los artículos 155 y 156 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos; Generan descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles en la Norma Oficial Mexicana, NOM-002-SEMARNAT-1996, y demás aplicables; No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.

En las zonas con esta denominación, serán permitidos tanto en edificaciones habitacionales como de comercio y servicios; y se observarán los siguientes lineamientos:

1. En edificaciones con uso de suelo **habitacional medio H3**, el espacio utilizado para comercio o servicios será 50% máximo.
2. En edificaciones con uso de suelo **comercial y de servicio medio CS3**, el espacio utilizado para comercio o servicios compatibles serán de acuerdo a lo siguiente:
  - a. Para las zonas con uso de Impacto Medio, el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales, y sus circulaciones, no será mayor al 80%, ni menor al 60% del potencial edificable del predio debiendo incorporar vivienda en el porcentaje restante.
  - b. Pueden generar residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas.
  - c. Los procesos de comercialización se desarrollarán al menudeo o mayoreo.
  - d. Deberá contar con un área dentro de su predio, destinada para vehículos de carga y descarga.
  - e. No deben utilizar materiales peligrosos, salvo previa autorización de la autoridad competente.

**IV. Impacto Alto (4):** Aquellos establecimientos que por su naturaleza y características impactan en su entorno en un alcance central o metropolitano. Es decir, son establecimientos que con el desarrollo de su actividad generan actividades y servicios a los residentes y visitantes, contribuyendo a incrementar la calidad de vida de la zona. Generan o emiten olores, ruido, vibración, producen energía térmica o lumínica requieren equipos o sistemas de control para no rebasar los límites máximos establecidos en la Norma Oficial Mexicana, NOM-081-SEMARNAT-1994, y demás aplicables, asimismo, observando lo estipulado en los artículos 155 y 156 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, o para no ser percibidos en los predios colindantes o cercanos; Generan descargas de aguas residuales que requieren por lo menos un tratamiento primario, como separación de grasas y sólidos, para cumplir con los niveles máximos permisibles en la Norma Oficial Mexicana, NOM-002-SEMARNAT-1996, y demás aplicables;

Generan residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, considerados de manejo especial; No realizan actividades que representen molestias, incomodidades o riesgos a la comunidad circundante.

En las zonas con esta denominación, serán permitidos tanto en edificaciones habitacionales como de comercio y servicios; y se observarán los siguientes lineamientos:

1. En edificaciones con uso de suelo **habitacional alto H4**, el espacio utilizado para comercio o servicios será 50% máximo.
2. En edificaciones con uso de suelo **comercial y de servicio alto CS4**, el espacio utilizado para comercio o servicios compatibles serán de acuerdo a lo siguiente:
  - a. Para las zonas con uso de Impacto Alto, podrá ser excluida la vivienda.
  - b. Pueden generar residuos sólidos, que incluyen, además del tipo municipal, desechos o subproductos que derivan de algún proceso productivo o acción de trabajo, que son peligrosos de acuerdo a la definición de la normatividad ambiental aplicable, pero en cantidades menores a las establecidas en los Listados de Actividades Altamente Riesgosas.
  - c. Quedan incluidas en esta clasificación las actividades consideradas como micro generadoras de desechos peligrosos según lo determine, en su clasificación y cantidad, la autoridad ambiental competente, asimismo, los desechos de manejo especial.
  - d. Los procesos de comercialización se desarrollarán al menudeo o mayoreo.
  - e. Deberá contar con un área dentro de su predio, destinada para vehículos de carga y descarga pesados que afectan la circulación del lugar.
  - f. No deben utilizar materiales peligrosos, salvo previa autorización de la autoridad competente.

**Artículo 14.** Independientemente del impacto asignado a la zonificación secundaria, se permitirá la ocupación de actividades comerciales y de servicios, en la totalidad de la superficie del lote y la edificación, en los siguientes casos:

- I. Zonas con uso Equipamiento (E);
- II. Zonas con uso Industrial (I);
- III. Predios de propiedad pública donde se desarrollen actividades del sector público;
- IV. Predios de propiedad privada donde se desarrollen actividades del sector público;
- V. Predios de propiedad privada que desarrollen actividades y acciones de asistencia social, educativas o del sector salud; y Predios de propiedad privada donde se presten servicios públicos de educación preescolar y guarderías.

**Artículo 15.** Para determinar la compatibilidad de usos de suelo, además de atender los lineamientos de la clasificación de usos según su grado de impacto se deberán considerar las condicionantes que correspondan a las normas de control de usos de suelo y sus rangos de compatibilidad.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **Usos de suelo y sus rangos de compatibilidad**

**Artículo 16.** En cada una de las zonas deberán promoverse o regularse la mezcla de usos de suelo según corresponda, para tales efectos deberá considerar lo señalado en la tabla de matriz de compatibilidad que forma parte del presente capítulo.

- I. **Uso o destino permitido (P)**, el que se determina como predominante en la zona, y aquellos usos clasificados con un nivel de impacto similar o en algunos casos inferior al de la zona;
- II. **Uso o destino condicionado (C)**, aquel cuyo impacto es diferente al del uso predominante de la zona, y que, para ser compatible con dicha zona, requiere controles de impacto para su implantación; para zonas en acciones de mejoramiento la condicionante C, se declara compatible, por lo cual es permitida para los fines que establezcan las acciones urbanísticas; para las zonas de acciones de crecimiento la condicionante C, se declara prohibida, por lo cual es incompatible para los fines que establezcan las acciones urbanísticas.
- III. **Uso o destino prohibido (X)**, los que no cumplen con alguna de las dos fracciones anteriores, y que por su naturaleza e impacto no son compatibles con el uso predominante de una Zona.

**Artículo 17.** La tabla matriz de compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de usos y destinos de la zonificación secundaria, estableciéndose los usos permitidos, condicionados y prohibidos para cada una de las zonas establecidas e indicadas en los instrumentos de planeación urbana correspondientes.

**Tabla de Matriz de Compatibilidad.**

| Tipos de zonas Secundarias<br>(léase A y después B) |   | B. Su permisibilidad con respecto a los usos clasificados como: |                          |                          |                        |                         |                        |                                    |                                  |                                   |                                  |                     |                     |                   |              |                               |                                  |                                   |                                   |                                  |                      |   |   |  |   |                         |                                       |   |
|---|---|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------|-------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|---|---|--|---|-------------------------|---------------------------------------|---|
|   |   | Turismo sostenible (TS)   | Turismo Alternativo (TA) | Habitacional Básico (H1) | Habitacional Bajo (H2) | Habitacional Medio (H3) | Habitacional Alto (H4) | Comercial y Servicios Básico (CS1) | Comercial y Servicios Bajo (CS2) | Comercial y Servicios Medio (CS3) | Comercial y Servicios Alto (CS4) | Industria Baja (I2) | Industria Alta (I4) | Agropecuaria (AG) | Forestal (F) | Extracción de Materiales (EM) | Equipamiento Urbano Básico (EU1) | Equipamiento Urbano Central (EU2) | Equipamiento Urbano Regional (ER) | Espacios Verdes y Abiertos (EVA) | Espacios Verdes (EV) | Restricción por Infraestructura de Instalaciones Especiales (RIE) | Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos (RIS) | Restricción por Infraestructura de Transportes (RIT) | Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico (PHCA) | Patrimonio Natural (PN) | Protección de Recursos Hídricos (PRH) |   |
| A. Si el uso en la Zona es:                         | Turismo sostenible (TS)   | P   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Turismo Alternativo (TA)  | X   | P                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Habitacional Básico (H1)  | X   | X                        | P                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Habitacional Bajo (H2)  | X   | X                        | P                        | P                      | X                       | X                      | P                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Habitacional Medio (H3)   | X   | X                        | C                        | C                      | P                       | X                      | C                                  | C                                | C                                 | X                                | X                   | P                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Habitacional Alto (H4)  | X   | X                        | C                        | C                      | P                       | X                      | C                                  | C                                | C                                 | X                                | X                   | P                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Comercial y Servicios Básico (CS1)                                | X   | X                        | P                        | X                      | X                       | X                      | P                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Comercial y Servicios Bajo (CS2)                                  | X   | X                        | P                        | P                      | X                       | X                      | P                                  | P                                | X                                 | X                                | P                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Comercial y Servicios Medio (CS3)                                 | X   | X                        | C                        | C                      | P                       | X                      | C                                  | C                                | C                                 | X                                | X                   | P                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Comercial y Servicios Alto (CS4)                                  | X   | X                        | C                        | C                      | C                       | P                      | C                                  | C                                | P                                 | P                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Industria Baja (I2)   | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | P                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Industria Alta (I4)   | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | P                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Agropecuaria (AG)   | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | P                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Forestal (F)  | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | P            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Extracción de Materiales (EM)                                     | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | P                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Equipamiento Urbano Básico (EU1)                                  | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | P                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Equipamiento Urbano Central (EU2)                                 | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | P                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Equipamiento Urbano Regional (ER)                                 | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | P                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Espacios Verdes y Abiertos (EVA)                                  | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | P                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Espacios Verdes (EV)  | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | P                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Restricción por Infraestructura de Instalaciones Especiales (RIE) | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | P   | X  | X   | X                       | X                                     | X |
|   | Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos (RIS)       | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | P   | X                       | X                                     | X |
|   | Restricción por Infraestructura de Transportes (RIT)              | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | P                       | X                                     | X |
|   | Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico (PHCA)                 | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | P                                     | X |
|   | Patrimonio Natural (PN)   | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | P |
|   | Protección de Recursos Hídricos (PRH)                             | X   | X                        | X                        | X                      | X                       | X                      | X                                  | X                                | X                                 | X                                | X                   | X                   | X                 | X            | X                             | X                                | X                                 | X                                 | X                                | X                    | X   | X   | X  | X   | X                       | X                                     | P |

**Artículo 18.** Las acciones urbanísticas en los usos y destinos de la zonificación secundarias, cuyo uso de suelo solicitado es permitido o condicionado, se sujetarán a los lineamientos de dicha zona incluyendo el tamaño máximo del área destinada a uso comercial o de servicio, de conformidad a lo que se establece en el presente Reglamento y a la clasificación de los usos y destinos en función del grado de impacto en el capítulo anterior.

En predios con uso de suelo para equipamiento, las compatibilidades con otros usos o destinos podrán implementarse siempre y cuando sean complementarias, y se mantenga como uso principal el equipamiento.

**Artículo 19.** En todas las zonas **Habitacionales Básicas H1** quedan prohibidas las edificaciones nuevas, obras de remodelación u obras de ampliación a edificaciones existentes, destinadas exclusivamente a usos comerciales y de servicios, debiendo conservar el uso predominante de vivienda.

**Artículo 20.** En todas las zonas **Habitacionales Básicas H1** queda prohibido el uso comercial y de servicios en las cocheras de las viviendas, debiendo conservar el uso predominante de vivienda.

**Artículo 21.** Los centros comerciales y los mercados públicos o similares, están exentos de que sus locales estén en planta baja, con acceso directo a la vía pública.

**CAPÍTULO SEXTO**  
**Normas de control de densidad.**

**Artículo 22.** Toda obra de edificación o acción objeto del presente Reglamento, deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con las disposiciones de los Programas y Plan Municipal de Desarrollo Urbano, Planes Parciales y demás normas reglamentarias aplicables, donde se determine:

- I. La clasificación, usos, destinos y reservas;
- II. Las normas de control de la edificación que establezcan en su caso para la zona donde se ubique el terreno, predio o lote:
  - a. La superficie mínima de lote;
  - b. El frente mínimo de lote;

- c. El Coeficiente de Ocupación del Suelo;
  - d. El Coeficiente de Utilización del Suelo;
  - e. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
  - f. Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;
  - g. Los cajones mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;
  - h. La densidad máxima de unidades por superficie del terreno, predio o lote;
- III. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural y Polígonos de Desarrollo Controlado.

**Artículo 23.** El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar serán de acuerdo a las siguientes modalidades:

- a. **Vivienda aislada:** una casa-habitación dentro de un predio destinado para cultivos o granjas.
- b. **Vivienda unifamiliar:** una casa-habitación por familia en cada lote individual; y
- c. **Vivienda plurifamiliar:** viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas, adosadas, o superpuestas.

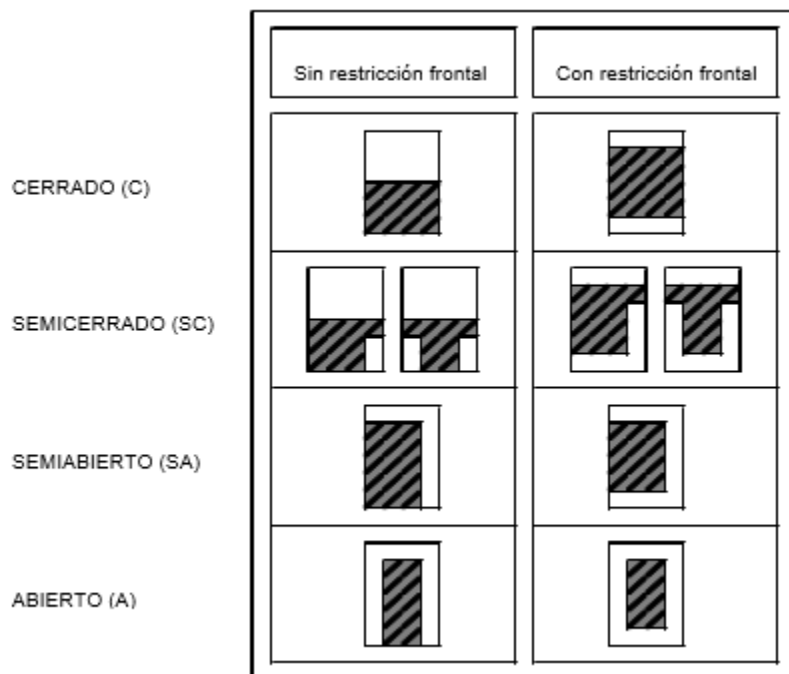
**Artículo 24.** La relación entre los espacios abiertos privados con los volúmenes construidos en el mismo lote se denomina “modo de edificación”, el cual contribuye a definir las características de la configuración urbana. Este tipo de edificación se clasifica en cuatro modalidades:

- I. **Cerrado (C):** Es aquel en el que la construcción frontal, y lateral en caso de lotes en la esquina, es continua y alineada con el límite de propiedad. Puede darse una variante cuando existen restricciones frontales, pero manteniéndose el alineamiento de la construcción en forma continua, denominándose en este caso “cerrado con restricción frontal”;
- II. **Semicerrado: (SC):** Es aquel en el que la construcción frontal se alinea básicamente con el límite de propiedad, pero quedando remetida una parte del resto de la construcción, hacia uno o ambos linderos. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal, pero se mantiene parte de la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semicerrado con restricción frontal”;
- III. **Semiabierto (SA):** Es aquel en el que la construcción esta apañada a uno de los límites laterales de la propiedad, quedando libre en la otra colindancia lateral, y presentando, por lo tanto, una fachada lateral. Puede darse una variante cuando existe una restricción frontal, pero se mantiene la construcción alineada al límite de la restricción, denominándose en este caso “semiabierto con restricción frontal”; y
- IV. **Abierto (A):** Es aquel en la que la construcción se ubica separada de todos los linderos del lote, es decir con restricciones laterales frontales y posteriores.

Los modos de edificación mencionados pueden combinarse, pudiendo tener variaciones en los diferentes niveles de la edificación. Los niveles inferiores podrán ocupar mayor superficie y llegar hasta las colindancias laterales, mientras que conforme se desarrolle el edificio hacia arriba podrán tenerse sucesivas restricciones laterales y frontales, con objeto de evitar fachadas laterales ciegas de excesivo tamaño, que agredan la imagen urbana, y para facilitar, por otro lado, las transiciones entre zonas cercanas o colindantes de diferentes alturas. De ésta manera podrán ir apareciendo entre las diferentes propiedades, y a diferentes alturas sobre el suelo, zonas libres, integradas visualmente a los espacios públicos, desde los cuales pueden iluminarse y ventilarse adecuadamente las construcciones.

Estas restricciones también se combinarán con aquellas que indiquen las relaciones de las alturas construidas con los anchos de los espacios abiertos, ya sean públicos o privados, los cuales quedarán indicados en los planes parciales respectivos. Los modos de edificación están ejemplificados en el siguiente cuadro:

**MODOS DE EDIFICACIÓN (ESQUEMAS DE PLANTA)**



**Artículo 25.** Los modos de edificar estarán directamente vinculados con los siguientes aspectos:

- I. Características del medio natural, derivadas de la clasificación de áreas establecidas para el sitio específico, en los términos señalados en este Reglamento;
- II. Características fisonómicas del concepto urbano existente, especialmente cuando se trate de acciones urbanísticas y de edificación que forman una continuidad con áreas de protección histórica patrimonial, y en cualquier caso, considerado las características dominantes en la zona o en el centro de población, su morfología urbana, traza y configuración volumétrica;
- III. Tipología de la edificación, que estará definida por los tipos y sub-tipos de edificios a construir en la zona con su requerimiento de espacios abiertos y tratamiento de los frentes a la vía pública; y
- IV. Densidad de la edificación, siendo esto una resultante de las características anteriores, las consideraciones de escala y proporciones de edificación, las normas para el COS y el CUS, con objeto de lograr un adecuado equilibrio entre volúmenes construidos y espacios abiertos.

| TABLA DE NORMAS         |       |                          |               |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |
|-------------------------|-------|--------------------------|---------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---|-------------------------|------------------------------------|
| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA | CLAVE | MODALIDAD DE EDIFICACIÓN |               |                      | CARACTERÍSTICAS DEL LOTE  |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   | DENSIDADES              |                                    |
|                         |       | LINEAR                   | PLURIFAMILIAR | ALOJAMIENTO TEMPORAL | SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE | FRENTE MÍNIMO DE LOTE | COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO | COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO | ALTURA MÁXIMA | RESTRICCIÓN FRONTAL | RESTRICCIÓN LATERAL | RESTRICCIÓN POSTERIOR | ESTACIONAMIENTO PARA VEHICULOS MOTORIZADOS (VM) / Y NO MOTORIZADOS (VNM)                                | INDICE DE VIVIENDA (IV) | INDICE DE OCUPACION HOTELERA (IHO) |
| Turismo Sostenible      | TS    | NA                       | C             | SI                   | 3,000                     | 30                    | 0.60                              | 1.20                                 | R             | 5                   | 3                   | 10                    | (VM) 1 cada 100 M2<br>(VNM) 1 cada 100 M2   | C                       | 50                                 |
| Turismo Alternativo     | TA    | NA                       | C             | SI                   | 10,000                    | 70                    | 0.20                              | 0.30                                 | R             | 10                  | 10                  | 10                    | (VM) 1 cada 2 cuartos /<br>(VNM) 1 cada cuarto  | C                       | 15/HA                              |
| Habitacional Básico     | H1    | SI                       | SI            | NA                   | 90                        | 6                     | 0.80                              | 1.60                                 | R             | 2                   | NA                  | 3                     | (VM) 1 por vivienda<br>(VNM) 1 por vivienda /<br>(VM) 1 por cada 100 m2<br>(VNM) 1 cada 100 m2.         | 45                      | NA                                 |
| Habitacional Bajo       | H2    | SI                       | SI            | NA                   | 120                       | 8                     | 0.80                              | 2.40                                 | R             | NA                  | NA                  | 3                     | (VM) 0.5 por vivienda<br>(VNM) 0.5 por vivienda /<br>(VM) 0.5 por cada 100 m2<br>(VNM) 0.5 cada 100 m2. | 40                      | NA                                 |
| Habitacional Medio      | H3    | SI                       | SI            | SI                   | 300                       | 10                    | 0.80                              | 2.40                                 | R             | 3                   | NA                  | 3                     | (VM) 0.5 por vivienda   | 30                      | 30                                 |



| TABLA DE NORMAS   |       |                                 |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
|---|-------|---------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------------------|--|-------------------------|------------------------------------|
| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA                                     | CLAVE | MODALIDAD DE EDIFICACIÓN        |                      | CARACTERÍSTICAS DEL LOTE  |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  | DENSIDADES              |                                    |
|   |       | PLURIFAMILIAR                   | ALOJAMIENTO TEMPORAL | SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE | FRENTE MÍNIMO DE LOTE | COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO | COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO | ALTURA MÁXIMA | RESTRICCIÓN FRONTAL | RESTRICCIÓN LATERAL | RESTRICCIÓN POSTERIOR | ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS MOTORIZADOS (VM) / Y NO MOTORIZADOS (VNM)                       | ÍNDICE DE VIVIENDA (IV) | ÍNDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA (IHO) |
|   |       |                                 |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       | (VNM) 0.5 por vivienda / (VM) 0.5 por cada 100 m2 (VNM) 0.5 cada 100 m2.                       |                         |                                    |
| Habitacional Alto   | H4    | SI                              | SI                   | 600                       | 15                    | 0.80                              | 2.40                                 | R             | 5                   | 1.5                 | 3                     | (VM) 0.5 por vivienda (VNM) 0.5 por vivienda / (VM) 0.5 por cada 100 m2 (VNM) 0.5 cada 100 m2. | 30                      | 30                                 |
| Comercial y de servicios Básico                             | CS1   | SI                              | NA                   | 120                       | 8                     | 0.80                              | 2.00                                 | R             | 2                   | NA                  | 2                     | (VM) 1 por vivienda (VNM) 1 por vivienda / (VM) 1 por cada 100 m2 (VNM) 1 cada 100 m2.         | 60                      | NA                                 |
| Comercial y de servicios Bajo                               | CS2   | SI                              | NA                   | 120                       | 8                     | 0.80                              | 2.40                                 | R             | NA                  | NA                  | 3                     | (VM) 1 por vivienda (VNM) 1 por vivienda / (VM) 1 por cada 100 m2 (VNM) 1 cada 100 m2.         | 40                      | NA                                 |
| Comercial y de servicios Medio                              | CS3   | SI                              | SI                   | 400                       | 12                    | 0.80                              | 2.40                                 | R             | 3                   | NA                  | 3                     | (VM) 0.5 por vivienda (VNM) 0.5 por vivienda / (VM) 0.5 por cada 100 m2 (VNM) 0.5 cada 100 m2. | 30                      | 30                                 |
| Comercial y de servicios Alto                               | CS4   | SI                              | SI                   | 800                       | 20                    | 0.80                              | 2.40                                 | R             | 5                   | 1.5                 | 3                     | (VM) 1 por vivienda (VNM) 1 por vivienda (VM) 1 por cada 100 m2 (VNM) 1 cada 100 m2.           | 30                      | 30                                 |
| Industria Bajo  | I2    | NA                              | NA                   | 500                       | 20                    | 0.80                              | 1.60                                 | R             | 5                   | 3                   | 5                     | 1 / 100 MTS  | NA                      | NA                                 |
| Industria Alto  | I4    | NA                              | NA                   | 500                       | 20                    | 0.80                              | 1.60                                 | R             | 5                   | 3                   | 5                     | 1 / 100 MTS  | NA                      | NA                                 |
| Equipamiento Urbano Básico                                  | EU1*  | AREA URBANIZABLE <sup>1</sup>   |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Equipamiento Urbano Central                                 | EU2*  | AREA URBANIZABLE <sup>1</sup>   |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Equipamiento Regional                                       | ER*   | AREA URBANIZABLE <sup>1</sup>   |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Espacios Verdes   | EV    | AREA URBANIZABLE <sup>2</sup>   |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Espacios Verdes y Abiertos                                  | EVA*  | AREA URBANIZABLE <sup>3</sup>   |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Agropecuaria  | AG    | AREA NO URBANIZABLE             |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Forestal  | F     | AREA NO URBANIZABLE             |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Extracción de Materiales                                    | EM*   | AREA NO URBANIZABLE             |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Restricción por Infraestructura de Instalaciones Especiales | RIE*  | AREA URBANIZABLE <sup>**1</sup> |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |
| Restricción por infraestructura de Servicios Públicos       | RIS*  | AREA URBANIZABLE <sup>**1</sup> |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |  |                         |                                    |

| TABLA DE NORMAS  |       |                          |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |  |
|--|-------|--------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|---------------|---------------------|---------------------|-----------------------|---|-------------------------|------------------------------------|--|
| ZONIFICACIÓN SECUNDARIA  | CLAVE | MODALIDAD DE EDIFICACIÓN |                      | CARACTERÍSTICAS DEL LOTE  |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         | DENSIDADES                         |  |
|  |       | PLURIFAMILIAR            | ALOJAMIENTO TEMPORAL | SUPERFICIE MÍNIMA DE LOTE | FRENTE MÍNIMO DE LOTE | COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DE SUELO | COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO | ALTURA MÁXIMA | RESTRICCIÓN FRONTAL | RESTRICCIÓN LATERAL | RESTRICCIÓN POSTERIOR | ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS NO MOTORIZADOS (VNM) / Y (VNM) | INDICE DE VIVIENDA (IV) | INDICE DE OCUPACIÓN HOTELERA (IHO) |  |
| Restricción por infraestructura de Transporte  | RIT   | AREA URBANIZABLE **1     |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |  |
| Patrimonio Histórico, Cultural y Artístico   | PHCA* | AREA NO URBANIZABLE      |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |  |
| Patrimonio Natural   | PN    | AREA NO URBANIZABLE      |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |  |
| Protección de Recursos Hídricos  | PRH*  | AREA NO URBANIZABLE      |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |  |
| <p><b>NOTAS:</b></p> <p><b>C = CONDICIONADO:</b> complemento al uso TS igual = o menor &lt; al veinte por ciento 20% del total de los cuartos permitidos por el índice de ocupación hotelero (IHO).</p> <p><b>R = RESULTANTE:</b> cuando el coeficiente de utilización del suelo y coeficiente de ocupación del suelo sean aplacados en su totalidad la resultante será la altura máxima de la edificación.</p> <p><b>NA = NO APLICA</b></p> <p><b>IV = INDICE DE VIVIENDA:</b> Coeficiente para calcular el número de viviendas o departamentos el cual resulta de la división de la superficie del terreno entre el IV (índice de vivienda).</p> <p>* Las Zonas con EVA, EU1, EU2, ER, RIS, RIE, PHCA y PRH son de competencia normativa Municipal, Estatal y/o Federal.</p> <p>** Área No Urbanizable respecto a las áreas de restricción generadas por dichas instalaciones o infraestructura.</p> <p><b>CONDICIONANTE 1:</b> Se considerarán proporcionalmente de acuerdo a las necesidades de la población junto con las características de la zona y servicios de infraestructura en coordinación con las Instituciones gubernamentales correspondientes: Municipal, Estatal y/o Federal.</p> <p><b>CONDICIONANTE 2:</b> No se tomará a cuenta para área de cesión para destinos</p> <p><b>CONDICIONANTE 3:</b> No podrán considerarse predios menores a 300 m<sup>2</sup>.</p> <p><b>DENSIDADES:</b> Los Índices de Vivienda y Ocupación Hotelera podrán combinarse, pero por ningún motivo podrán sumarse las viviendas y/o departamentos con cuartos hoteleros generados por dichos Índices.</p> |       |                          |                      |                           |                       |                                   |                                      |               |                     |                     |                       |   |                         |                                    |  |

### TÍTULO TERCERO

#### Transferencias de derechos de desarrollo

#### CAPÍTULO ÚNICO

#### De las transferencias de derechos de desarrollo

**Artículo 26.** Las áreas receptoras de derechos de desarrollo son aquellas áreas de reserva urbana o urbanizadas a las que se les establecen en el respectivo Plan Parcial de Desarrollo Urbano, la posibilidad de recibir los derechos de desarrollo que son transferidos de las áreas generadoras, de acuerdo a lo establecido en las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo, en los términos de este Reglamento.

**Artículo 27.** Con la finalidad de aplicar las medidas necesarias para desalentar la especulación respecto de predios y fincas, contraria al interés social y en los conceptos, categorías generales para clasificar los usos y destinos del suelo, y las normas técnicas a que se sujetarán los distintos tipos de áreas y zonas, se definirán en la presente reglamentación.

**Artículo 28.** Se entenderá como derecho de desarrollo al potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio, derivado de las normas de intensidad del uso del suelo aplicables a la zona donde el predio se encuentra ubicado expresadas principalmente a través del coeficiente de utilización del suelo.

**Artículo 29.** Cuando los derechos de desarrollo de un predio ubicado en áreas establecidas como generadoras de derechos de desarrollo en los planes parciales, se ven restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o patrimonial, al ser éstas de interés social, éstos pueden ser transferibles.

Las áreas generadoras estarán sujetas a una de las siguientes zonificaciones primarias descritas en el presente reglamento:

- I. Agropecuario;
- II. Forestal; y

### III. Patrimonio Cultural.

Cuando se aplique una transferencia de derechos con el objeto de utilidad pública generada por expropiación, no se requerirá el procedimiento de transferencia de derechos de desarrollo que señala el presente reglamento.

**Artículo 30.** Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada en los planes parciales como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como predios generadores. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

**Artículo 31.** Las transferencias de los derechos de desarrollo solo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el presente título; y cuando previamente los Planes Parciales de Urbanización contengan estos lineamientos, así como en la Ley de Ingresos respectiva.

**Artículo 32.** Para poder ejercer la transferencia de derechos de desarrollo, los predios deben estar ubicados dentro de una zona clasificada como área generadora de derechos de desarrollo, denominándose a estos predios como predios generadores dentro del plan parcial respectivo. Los predios generadores pueden ser de propiedad social o privada.

**Artículo 33.** Los predios receptores podrán incrementar su intensidad de aprovechamiento de acuerdo con la cantidad de derechos adquiridos, sujeto a un máximo establecido dentro del Plan Parcial, que no excederá del 80 por ciento de la intensidad vigente en la zona, debiendo cumplir, así mismo, con el resto de las normas aplicables al control de uso del suelo y de la edificación, especialmente en materia de infraestructura apta para recibir la transferencia.

**Artículo 34** Los derechos de desarrollo de un predio sólo podrán ser transferidos a otro predio del mismo municipio, salvo el caso de áreas conurbadas, en las que la Comisión de Ordenamiento Metropolitano y/o el Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano así lo determinen, según corresponda.

**Artículo 35.** La transferencia de los derechos de desarrollo se realizará de un predio que los genera a un predio que los recibe, hasta que estos derechos se agoten de conformidad a la normatividad correspondiente. En el caso de que el predio receptor no haya obtenido la totalidad de derechos que requiera, podrá obtener los derechos faltantes de otro predio generador, hasta que se agote el derecho del receptor.

**Artículo 36.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios de un municipio se requerirá lo siguiente:

- I. Que la delimitación de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo se establezcan en los planes parciales, debidamente aprobados, publicado y registrados;
- II. Que las características de las zonas generadoras y los incrementos de las zonas receptoras, queden especificados en los planes parciales de desarrollo urbano; y
- III. Que garantice que los recursos que produzca la operación sean destinados efectivamente a mejorar las condiciones de las áreas generadoras.

**Artículo 37.** Para transferir los derechos de desarrollo entre dos predios ubicados en dos municipios conurbados, se requerirá que:

- I. Exista un Plan de Desarrollo Urbano de la zona conurbada que contenga las áreas generadoras de derechos de desarrollo y las áreas receptoras de derechos de desarrollo, debidamente aprobado, publicado y registrado;
- II. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona generadora de derechos de desarrollo, que defina las características y valores de éstos;
- III. Exista un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la zona receptora de derechos de desarrollo, que establezca los incrementos de densidad de edificación y el valor de la superficie requerida para lograr ese incremento en la densidad; y
- IV. La Comisión de Conurbación correspondiente, promueva la constitución de un fideicomiso para el control de las transferencias de los derechos de desarrollo, en el que deberán participar ambos ayuntamientos.

**Artículo 38.** Para el manejo y aplicación de los recursos provenientes de las transferencias de desarrollo, el Ayuntamiento podrá promover la constitución de un fideicomiso público, que tendrá

por objeto el de instrumentar la captación de los recursos económicos, realizar las gestiones necesarias para la administración de los recursos financieros y, en caso de otorgar financiamientos, recuperar el producto conforme a los convenios que se suscribieran con los beneficiarios.

**Artículo 39.** El Fideicomiso contará en caso de su constitución, con un comité técnico integrado por dos miembros del Consejo de Colaboración Municipal, dos representantes del organismo municipal de planeación, un representante de la asociación de vecinos creada en la zona generadora, y que cuente con la aprobación del Ayuntamiento, un representante del Consejo Ciudadano del Centro Histórico de Puerto Vallarta, y el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado. Dicho comité estará presidido por el Presidente Municipal y tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I. Establecer, en congruencia con los programas de conservación ecológica y patrimonial, las políticas generales a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II. Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III. Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV. Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadoras de Derechos de Desarrollo.

**Artículo 40.** Los derechos de desarrollo a ser transferidos se cuantificarán definiendo cual sería el potencial de desarrollo de no existir las condiciones históricas, culturales, artísticas o ambientales, que lo restringen. Esta definición se establecerá en función de su ubicación, usos del suelo colindantes, y posibilidades de infraestructura, y se expresará en valores de superficie, y se denomina Potencial Transferible de Derechos de Desarrollo, debiendo considerar lo siguiente:

- I. El coeficiente de utilización del suelo permisible, que determina el aprovechamiento máximo que pueden ejercer los predios en la zona de conformidad al presente reglamento;
- II. El valor real del predio de conformidad a lo que dispone la Ley de Hacienda Municipal; y
- III. El potencial transferible de derechos de desarrollo, que será igual al diferencial existente entre el coeficiente de utilización del suelo aplicable en el predio de no existir las condiciones que lo restringen y que se encuentra establecido para esa zona en el correspondiente, y el coeficiente de utilización del suelo existente en dicho inmueble.

A cada una de las propiedades dentro del área generadora se le asignará su potencial transferible de derechos de desarrollo sobre la base de la superficie de cada predio, el cual puede ser incrementado hasta un 50 por ciento tomando en cuenta el valor histórico, cultural, artístico o ecológico del inmueble.

**Artículo 41.** La transferencia de derechos de desarrollo se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. El propietario del predio receptor solicitará formalmente al Ayuntamiento correspondiente la transferencia de los derechos de desarrollo que requiera;
- II. El Ayuntamiento establecerá con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano del área receptora de derechos de desarrollo la cantidad de derechos necesarios para incrementar la densidad de edificación, previo dictamen de la autoridad municipal correspondiente;
- III. El Ayuntamiento notificará al Fideicomiso y/o autoridad municipal, sobre la solicitud de transferencia de derechos de desarrollo y el valor de los mismos, a fin de que el propietario interesado en la adquisición aporte al Fideicomiso y/o Tesorería Municipal la cantidad correspondiente, paralelamente el Comité Técnico del Fideicomiso convocará a los propietarios de acuerdo al orden de propiedades que el propio Ayuntamiento apoyado por las autoridades federales o estatales competentes que haya establecido, a fin de que puedan realizarse las negociaciones que culminen en la transferencia de los derechos y la aplicación de los recursos en las acciones de conservación o mejoramiento del predio que generó dichos derechos;
- IV. El Fideicomiso o la autoridad municipal correspondiente, enviará a la comisión Edilicia de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento un dictamen relativo a la transferencia de derechos de desarrollo, adjuntando una copia del convenio respectivo, para la determinación de su aprobación o desaprobación según sea el caso;
- V. El Ayuntamiento sancionará la autorización de la transferencia de los derechos de desarrollo y la decisión será notificada por parte de la Secretaría General del Ayuntamiento al propietario del predio receptor, al propietario o propietarios del predio o predios generadores, al Fideicomiso y/o autoridad municipal correspondiente;

- VI. El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo suscribirá un convenio con el Municipio, que contendrá, entre otros, los siguientes elementos:
  - a) Especificación de los derechos de desarrollo que se adquieren;
  - b) Compromisos del propietario;
  - c) Destino de los derechos de desarrollo;
  - d) Valuación económica de los derechos; y
  - e) Compromisos del Municipio;
- VII. El Municipio por conducto de la autoridad municipal correspondiente elaborará un convenio con el ó los propietarios del predio o predios generadores de derechos de desarrollo que contendrá, entre otros aspectos, los siguientes:
  - a) Compromisos del municipio;
  - b) Compromisos del propietario o de los propietarios para el mejoramiento del inmueble; y
  - c) Especificación de la cesión de los derechos de desarrollo del propietario del predio generador de éstos.
- VIII. El propietario del predio receptor de los derechos de desarrollo ingresará la cantidad convenida al Fideicomiso o a la Tesorería Municipal, de Transferencias de Derechos de Desarrollo, el cual lo notificará al Ayuntamiento; y
- IX. Los convenios establecidos entre el Ayuntamiento y los propietarios de los predios generadores o receptores se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

**Artículo 42.** El valor económico de los derechos de desarrollo en el área que los genera, se determinará en la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Vallarta vigente, conforme al siguiente procedimiento:

- I. Se determinará el precio unitario del metro cuadrado del terreno, de acuerdo a lo señalado en el presente reglamento;
- II. Se determinará la cantidad de metros cuadrados de terreno de los cuales no se hayan utilizado sus derechos de desarrollo, restando la superficie construida en el predio generador, de la superficie que potencialmente se pudiera construir, y dividiendo la cantidad resultante entre el Coeficiente de Utilización del Suelo, establecido en el plan parcial; y
- III. El precio del metro cuadrado del terreno, se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados susceptibles de transferir, siendo este el valor total de la transferencia.

**Artículo 43.** El valor total de la transferencia será ingresado al fideicomiso o a la Tesorería Municipal y se aplicará de la siguiente manera:

- I. El quince por ciento para cubrir los gastos de administración y supervisión del fideicomiso, así como también para apoyar las actividades de las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas patrimonio cultural del Estado.

Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, se integrarán conforme a las siguientes bases:

- a) Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento;
- b) Sus acciones se precisarán en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización correspondiente a la zona específica, que se identifique como Patrimonio Histórico, Cultural, Artístico o Natural;
- c) Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización; y
- d) Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del Ayuntamiento.
- II. El setenta por ciento para ser aplicado a obras de restauración y conservación de las fincas del predio generador, administradas bajo un proyecto establecido, un presupuesto y un calendario de pagos. En caso de que las fincas del predio generador se encuentren ya restauradas y en adecuado estado de conservación, este porcentaje pasará al propietario del predio generador; y
- III. El quince por ciento restante al propietario del predio generador.

**Artículo 44.** Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y/o Proyecto Definitivo de Urbanización de las áreas generadoras y receptoras de derechos de desarrollo deberán establecer los mecanismos necesarios para la vigilancia y el control de los convenios suscritos.

**Artículo 45.** En caso de incumplimiento de los términos de los convenios suscritos, tanto, por el propietario del predio receptor, como del predio generador, se aplicarán las sanciones establecidas en la Ley en la materia.

#### **TÍTULO CUARTO**

#### **Normas relativas a la ingeniería, configuración, diseño urbano e ingeniería de tránsito**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

#### **Criterios de diseño de la vialidad**

**Artículo 46.** Los presentes criterios y normas serán para los proyectos de las vialidades nuevas o de renovación a las existentes, tanto en predios públicos como en privados, al momento de definir la sección conveniente, considerando modelos que faciliten la comprensión de la vocación de cada calle tanto por su función de tránsito, como dé lugar de interacciones y otras actividades humanas.

**Artículo 47.** Para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbanos, la movilidad deberá asegurar que orienten su diseño hacia el uso real del espacio o que, de manera consciente, propongan un cambio positivo a dicha orientación para promover ciudades más seguras, resilientes, inclusivas y sustentables. El impacto de una intervención y por lo tanto, la capacidad de hacer más eficientes los flujos de personas y mercancías de una calle o red vial depende de la correcta elección de las características referentes de diseño contenidos a establecer lineamientos técnicos y parámetros de diseño que faciliten el desarrollo de proyectos viales de alta calidad, seguros, inclusivos y sostenibles; que impulsen la resiliencia de las ciudades mexicanas e incrementen la accesibilidad de todas las personas usuarias de las calles en donde todas las personas puedan gozar de igualdad de derechos y oportunidades.

**Artículo 48.** Para efectos de garantizar la movilidad en el Municipio, se deberá contemplar las siguientes acciones:

- I. La adopción de enfoques de desarrollo urbano y territorial sostenibles, integrados e incluyentes que tomen en cuenta a todas las personas sin distinción de edad, género, estrato social o alguna discapacidad, mediante la aplicación de políticas y formulación de estrategias específicas.
- II. La reorientación en la manera de planificar, donde el desarrollo urbano y territorial sostenible es indispensable para alcanzar sociedades más equitativas y accesibles.
- III. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando la máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- IV. Fomentar la distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;
- V. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- VI. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- VII. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, aquellas innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar nuevas alternativas al transporte público;
- VIII. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta, o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes;
- IX. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes y el mejoramiento de la infraestructura vial y de Movilidad;
- X. Promover el acceso de mujeres y niñas a espacios públicos y transporte de calidad, seguro y eficiente, incluyendo acciones para eliminar la violencia basada en género y el acoso sexual;
- XI. Aumentar el número de opciones de servicios y modos de transporte, por medio del fomento de mecanismos para el financiamiento de la operación del transporte público;
- XII. Establecer políticas, planes y programas para la prevención de accidentes automovilísticos, que desincentiven el uso de los teléfonos celulares al conducir, o manejar bajo el influjo del alcohol o cualquier droga, psicotrópico o estupefaciente, y

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

**Artículo 49.** Con el objeto de priorizar la Movilidad urbana en el municipio se respetará el desplazamiento del peatón por lo que la jerarquía de movilidad en el espacio público será observando el siguiente criterio:

- I. Personas con movilidad limitada y peatones;
- II. Usuarios de transporte no motorizado;
- III. Usuarios del servicio de transporte público de pasajeros;
- IV. Prestadores de servicio de transporte público de pasajeros;
- V. Prestadores del servicio de transporte de carga; y
- VI. Usuarios de transporte particular.

**Artículo 50.** Los criterios de diseño son lineamientos que deben ser respetados para alcanzar el objetivo de mover eficientemente personas y mercancías por las vías urbanas bajo visión integral. Nos permiten cuestionar y tomar decisiones basadas en argumentos sólidos, buscando dar congruencia al proyecto y promover los principios de inclusión, seguridad, sustentabilidad y resiliencia.

**Artículo 51.** Para ejercer el principio de inclusión, las calles deberán ser diseñadas para que cualquier persona pueda hacer uso de las mismas en igualdad de condiciones, repartiendo equitativamente el espacio, dando prioridad a los peatones, ciclistas y usuarios del transporte público; asimismo, se deberá aplicar un diseño universal para facilitar la movilidad y accesibilidad de toda la población, generando espacios atractivos, seguros y solidarios que prioricen el uso de la calle por parte de niños y mujeres.

**Artículo 52.** Los criterios de diseño vial urbano a implementar en el principio de inclusión serán los siguientes:

- I. **Perspectiva de género:** Las calles deben incluir elementos urbanos para garantizar que cualquier usuario, preferentemente las niñas y mujeres, puedan acceder, ocupar y usar el espacio público en plenitud de condiciones, como mínimo estos elementos deben ser la iluminación peatonal, señalamientos horizontales, esquinas accesibles para carritos y la implementación de rutas seguras al transporte público.
- II. **Diseño universal:** El proyecto debe garantizar que las circulaciones, materiales, geometrías, señalamientos y elementos complementarios sean diseñados para su usabilidad para el mayor tipo de personas, incluidas las personas con discapacidad, personas con movilidad limitada, con limitación cognitiva, de género, identidad o edad, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado; esto mediante banquetas o cruces peatonales continuos, sin escalones, pavimento podo-táctil, señalamientos verticales, semáforos audibles, sistemas de orientación intuitivos, información a través de más de dos sentidos, entre otros.
- III. **Prioridad a usuarios vulnerables de la vía:** A lo largo de la calle se deben incorporar elementos que garanticen la seguridad de los usuarios más vulnerables, como peatones y ciclistas, prestando especial atención a los factores externos como la velocidad, circulación cercana de vehículos motorizados y la ausencia de infraestructura de calidad, implementando cruces a nivel acordes con las líneas de deseo peatonal y ciclista, garantizando tiempos cortos de espera y tiempos suficientes de cruce; infraestructura segregada y elementos de confinamiento como bolardos, respecto a preferencias de paso, garantía de nivel de servicio en superficie, circulación libre de obstáculos, así como espacios iluminados.

**Artículo 53.** Los criterios de diseño vial urbano a implementar en el principio de las necesidades serán los siguientes:

- I. **Comercio;** Tiene requerimientos de logística para la carga y descarga de mercancías, y para el acceso de clientes. En función de la escala y el tipo del comercio, se derivan distintos requisitos para las banquetas, el estacionamiento y las áreas de carga.
- II. **Servicios;** Al igual que el comercio, requiere una fuerte logística de mercancías como insumos para servicios, y acceso a clientes; además, el factor de acceso de empleados es

más relevante. El uso de banquetas y espacios públicos puede variar en función del giro del establecimiento.

- III. **Equipamientos;** Son importantes puntos de atracción de viajes, por lo que requieren de espacio de acumulación de personas y servicios en banquetas. Ubicar estos puntos es clave para el tratamiento del espacio peatonal en su entorno inmediato.
- IV. **Vivienda;** Tiene necesidades de acceso puntual desde espacios adecuadamente planeados. En estos casos, resulta muy importante considerar los intereses y motivaciones de la comunidad.
- V. **Predios baldíos o subutilizados;** Se debe registrar el uso actual si es que existe. Como previsión de lo que puede pasar en la calle, es conveniente revisar el Programa de Desarrollo Urbano para verificar el uso al que se destinará. No obstante, se debe tener en cuenta que el uso futuro podrá modificarse o condicionarse a partir de la intervención en la calle

**Artículo 54.** Para ejercer el principio de seguridad, las calles deberán ser diseñadas creando espacios atractivos y activos que aumenten la afluencia de personas, de manera que se consiga la generación de espacios de convivencia en donde se reduce la posibilidad de que se den delitos y violencia generando proyectos funcionales y estéticos que inviten a aumentar la actividad en el espacio público.

**Artículo 55.** Los criterios de diseño vial urbano a implementar en el principio de seguridad serán los siguientes:

- I. **Diversidad de usos:** se promoverá a través de este Reglamento y otras normativas en la materia, una equilibrada combinación entre usos residenciales y no residenciales dentro de la misma cuadra o cuadras adyacentes. Los desarrollos mixtos y las plantas bajas activas permiten generar una calle atractiva y dinámica a lo largo del día, generando entornos más seguros.
- II. **Legibilidad:** La uniformidad en el diseño y el orden que éste proporciona debe permitir que la calle sea entendida con facilidad por los usuarios de las calles. El diseño debe además ordenar los flujos de los mismos para fomentar una sana convivencia; esto se logra mediante una infraestructura continua como ciclovías de principio a fin en una sección, acompañada de señalamientos horizontales y verticales que facilitan el desplazamiento de todos los usuarios de la vía de manera clara.
- III. **Participación social:** Desde la etapa de diagnóstico y diseño conceptual hasta los detalles arquitectónicos y la implementación, se debe incorporar a los residentes y usuarios de la calle a fin de que se garantice que sus preocupaciones, visión y requerimientos se incorporen adecuadamente al proyecto, para maximizar su nivel de apropiación.

**Artículo 56.** Para ejercer el principio de sustentabilidad, las calles deberán generar entornos para promover la movilidad del peatón, en bicicleta, o el uso del transporte público, y así disminuir el uso excesivo del automóvil; crear espacios competitivos y atractivos para soportar la actividad económica; integrar sistemas naturales en todas las escalas, en especial el ciclo del agua; y respetar el patrimonio existente.

**Artículo 57.** Los criterios de diseño vial urbano a implementar en el principio de sustentabilidad serán los siguientes:

- I. **Conectividad:** La calle debe formar parte de una red que conecte de manera eficiente orígenes y destinos mediante la transferencia directa entre modos de transporte, en ese sentido las rutas peatonales deben ser cortas, directas y variadas.
- II. **Flexibilidad:** La flexibilidad es la capacidad del diseño para adaptarse a cambios en los requerimientos de su funcionamiento. Se deben evaluar los proyectos en su ciclo completo para establecer su costo beneficio, y tener un diseño flexible que genere entre otros beneficios, facilitar adecuaciones futuras a un bajo costo; esto es implementando anchos de carriles flexibles desde el principio que respeten normas originales así como medidas que permitan la implementación de carriles confinados no pensados en el diseño original, diseños a nivel de calle sin barreras permanentes como muros de contención y pasos a desnivel.
- III. **Prioridad a la Movilidad Urbana Sustentable:** Las geometrías, operaciones, materiales y elementos complementarios deben reforzar la pirámide de prioridad basada en los principios de diseño de calles, la vulnerabilidad y los beneficios sociales y ambientales; incluso en proyectos enfocados a un tipo de usuarios, se deben abrir a opciones para los demás como son los diseños a nivel de calle con velocidad reducida que claramente tienen una vocación peatonal y ciclista.



**Artículo 58.** Para ejercer el principio de resiliencia, las calles deberán ser diseñadas para permitir a la autoridad recuperar la operatividad de la calle después de sufrir eventos catastróficos en el menor tiempo y con el menor costo posible para la sociedad así como para el medio ambiente, y maximizando la capacidad de movilidad para evacuaciones y atención de emergencia; se deberán implementar materiales duraderos, diseños flexibles y multimodales, espacios para vegetación y sistemas de drenaje eficientes que usen la capacidad de absorción de los suelos.

**Artículo 59.** Los criterios de diseño vial urbano a implementar en el principio de resiliencia serán los siguientes:

- I. **Calidad:** La calle debe contar con materiales de larga duración, buen diseño y acabados, así como mantenimiento adecuado para ser funcional, atractiva estéticamente y permanecer en el tiempo, que soporten el peso de transporte público y de carga, pintura especial para rodamiento en cebras peatonales, bolardos bien cimentados y resistentes a los posibles impactos, materiales reflejantes en mobiliario urbano, entre otros.
- II. **Permeabilidad:** La calle no debe ser una barrera urbana, todo lo contrario, debe permitir el desplazamiento libre de peatones, ciclistas y otros usuarios de la vía, incluidos vehículos de emergencia. Debe considerarse elementos que contribuyan a esta vocación.
- III. **Tratamiento de condiciones climáticas:** El proyecto debe incorporar un diseño que permita la recolección e infiltración de agua pluvial y su reutilización en la medida que el suelo y el contexto hídrico de la ciudad lo requiera. Un buen diseño que promueva la movilidad activa y el uso de transporte público es un aliado en la construcción de ciudades bajas en carbono.

**Artículo 60.** Las vías urbanas están integradas conforme a la siguiente clasificación:

- I. **Vía de tránsito vehicular:** Espacio físico destinado exclusivamente al tránsito de vehículos, que conforme a sus características y el servicio que presta, puede ser:
  - A) **Vía Primaria:** su función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, con la posibilidad de reserva para carriles exclusivos, destinados a la operación de vehículos de emergencia. Estas vías a su vez, se categorizan y subcategorizan de la siguiente manera:
    1. **Vía de circulación continua:** Es una vía primaria cuyas intersecciones generalmente son a desnivel; las entradas y las salidas están situadas en puntos específicos, con carriles de aceleración y desaceleración. En algunos casos cuentan con calles laterales de servicio en ambos lados de los arroyos centrales separados por camellones. Estas vías pueden ser:
      - a) **Anular o periférica:** Vía de circulación continua perimetral, dispuesta en anillos concéntricos que intercomunican la estructura vial en general.
      - b) **Radial:** Vía de circulación continua que parte de una zona central hacia la periferia y está unida con otras radiales mediante anillos concéntricos.
      - c) **Viaducto:** Vía de circulación continua, de doble circulación, independiente una de otra y sin cruces a nivel.
    2. **Arteria principal:** Es una vía primaria cuyas intersecciones son controladas por semáforos en gran parte de su longitud, que conecta a los diferentes núcleos de la zona urbana, de extensa longitud y con volúmenes de tránsito considerables. Puede contar con intersecciones a nivel o desnivel, de uno o dos sentidos de circulación, con o sin faja separadora; puede contar con carriles exclusivos para el transporte público de pasajeros, en el mismo sentido o en contraflujo. Las arterias principales pueden ser:
      - a) **Eje vial:** Arteria principal, generalmente de sentido único de circulación preferencial, sobre la que se articula el sistema de transporte público de superficie y carril exclusivo en el mismo sentido o en contraflujo.
      - b) **Avenida primaria:** Arteria principal de doble circulación, generalmente con camellón al centro y varios carriles en cada sentido.
      - c) **Paseo:** Arteria principal de doble circulación de vehículos con zonas arboladas, longitudinales y paralelas a su eje.
      - d) **Calzada:** Arteria principal que, al salir del perímetro urbano, se transforma en carretera, o que liga la zona central con la periferia urbana, prolongándose en una carretera.
  - B) **Vía secundaria:** Espacio físico cuya función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo, generalmente controlado por semáforos entre distintas zonas de la ciudad. Estas vías pueden ser:
    1. **Avenida secundaria o calle colectora:** Vía secundaria que liga el subsistema vial primario con las calles locales; tiene características geométricas más reducidas

que las arterias principales, pueden tener un tránsito intenso de corto recorrido, movimientos de vueltas, estacionamiento, ascenso y descenso de pasaje, carga y descarga, y acceso a las propiedades colindantes.

**C) Vía Terciaria:** Espacio físico cuya función es brindar acceso a los predios dentro de los barrios y las colonias. Facilitan el tránsito entre la red primaria y la secundaria, los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no están semaforizadas. Estas vías pueden ser:

**1. Calle local:** Vía que se utiliza para el acceso directo a las propiedades y está ligada a las calles colectoras; los recorridos del tránsito son cortos y los volúmenes son bajos; generalmente son de doble sentido. Pueden ser:

**a) Residencial:** Calle en zona habitacional.

**b) Industrial:** Calle en zona industrial.

**c) Callejón:** Vía de un solo tramo, en el interior de una manzana con dos accesos.

**d) Cerrada:** Vía en el interior de una manzana, con poca longitud, un solo acceso y doble sentido de circulación.

**e) Privada:** Vía localizada en el área común de un predio y de uso colectivo de las personas propietarias o poseedoras del predio.

**f) Terracería:** Vía abierta a la circulación vehicular y que no cuenta con ningún tipo de recubrimiento.

**II. Ciclovía:** Vía pública de dominio común para circulación de vehículos no motorizados. Una ciclovía puede ser:

**A) Confinada:** En la que sólo se permite el acceso en puntos específicos. Normalmente se ubican en un lado del arroyo vial, en los camellones o fajas separadoras.

**B) Compartida:** En la que no existe control de acceso y normalmente comparten el arroyo vial de las carreteras y vialidades urbanas.

**C) Separada:** La que opera fuera del arroyo vial de las carreteras y vialidades urbanas, y normalmente se ubican en áreas turísticas y recreativas.

**Artículo 61.** Para definir la vocación de una nueva vialidad, o redefinir la vocación de una calle existente, se deberá considerar su función, forma y uso:

**I. La función** de una vía urbana estará contemplada por dos componentes, movilidad y habitabilidad, definiéndolos de la siguiente manera:

**a. Función de Movilidad:** Se refiere a la ingeniería vial, está relacionada con la capacidad de la vía por lo que estas se diferenciarán de acuerdo con su flujo vehicular y velocidad; previendo el traslado eficiente de personas y de mercancías, y no exclusivamente de vehículos.

**b. Función de Habitabilidad:** Se refiere a las características y efectos sociales, geográficos y morfológicos que deben ser congruentes con el aprovechamiento orgánico que le da la sociedad y los planteamientos realizados en los instrumentos de planeación urbana, planteando soluciones en escala humana, así como de carácter social y público de las vías.

A mayor flujo y mayor velocidad, la función de la vía se enfoca en la movilidad, mientras que a mayor acceso de bienes, servicios y actividades que se realizan en el espacio público sin ser de tránsito o circulación, la función se enfoca en la habitabilidad.

**II. La Forma:** se refiere al espacio que ocupa la calle en la red vial de la ciudad, la forma de la calle se categorizará a través de la jerarquía vial divididas en tres categorías, vías primarias, vías secundarias y vías terciarias.

**III. El Uso:** se refiere a la utilización prioritaria que se le da a la calle en relación a su nivel de función de movilidad o habitabilidad, así como a la forma de la vía.

**Artículo 62.** Las normas de trazo de banquetas, andadores, calles y arterias, deberán ajustarse a lo siguiente:

**I.** El trazo de nuevas vialidades se adecuará a la traza urbana existente en el municipio y a los lineamientos que para dichos efectos establezcan los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Municipio;

**II.** La apertura, prolongación, ampliación o modificación de las vías públicas deberán autorizarse por la autoridad municipal, cuando estén previstas en los Programas y Planes Parciales de Desarrollo Urbano o se demuestre causa de utilidad pública.

**III.** El cierre temporal o definitivo de una vía pública sólo puede autorizarse por acuerdo del Ayuntamiento fundado en motivos de interés general.

- IV. Las banquetas no podrán reducirse en su dimensión y se buscará lograr una superficie continua, evitando desniveles en accesos y cocheras, en todos los casos, se utilizarán rampas que puedan ser aptas para personas con discapacidad.
- V. El pavimento de los arroyos deberá ser el adecuado en materiales para que se soporte el tráfico vehicular, debiéndose buscar la continuidad de acuerdo al proyecto de vialidad urbana y deberán señalarse en las esquinas el área para el cruce peatonal, sobre todo en las zonas de intenso tráfico.
- VI. Se restituirá la continuidad de las banquetas conforme a la traza original de las calles y los alineamientos de bienes inmuebles, buscando que la circulación peatonal tenga continuidad y este separado del arroyo vehicular; y
- VII. En caso de no existir banquetas, éstas deberán construirse con criterios de accesibilidad universal de tal manera que permitan el paso de peatones del lado del paramento y no afecten la vialidad.

**Artículo 63.** Según la vocación de cada calle, se podrán encontrar dos tipos de componentes físicos:

- I. **Componentes en superficie:** Son los elementos de sección de calle para cada peatón, ciclistas, usuarios del transporte público, de vehículos de emergencia y de vehículos motorizados de carga y particulares.
- II. **Componentes subterráneos:** En el subsuelo se incluyen las redes para los servicios urbanos de las ciudades, las especificaciones con respecto a estos componentes, deberá incluir diversos actores, ya sea por las necesidades técnicas de las propias instalaciones o por el impacto que éstas generan sobre el entorno urbano. Se deberán priorizar este tipo de instalaciones en calles emblemáticas y centro histórico de la ciudad.

**Artículo 64.** La sección de las vialidades estará conformada por:

- I. **Banquetas:** área delimitada por las edificaciones y el arroyo vial, que garantizará la circulación adecuada de peatones.
- II. **Arroyo vial:** franja delimitada por las guarniciones de las banquetas, en la cual se permite la circulación de los vehículos.

**Artículo 65.** El espacio delimitado por la banqueta se ordenará en franjas longitudinales que permitan localizar los componentes que se encuentran en ella, como el acomodo de la vegetación, mobiliario urbano e instalaciones, cuidando que no se interrumpa el trayecto peatonal sobre la misma. Los camellones se incluirán en este componente por ser un refugio peatonal al cruzar la calle, sin embargo, van situados en el espacio del arroyo vial, además de funcionar como área de estar para que no se invada la de circulación. Los componentes que la integran serán los siguientes:

- I. **Franja de fachada:** Espacio de interacción entre las fachadas de las edificaciones y el espacio de circulación peatonal. Esta franja se reserva para el acceso a los predios, para realizar actividades vinculadas al uso de suelo de la edificación; ya sean escaparates, enseres, terrazas, entre otros; además de funcionar como área de estar para que no se invada la de circulación. Las áreas específicas que puede contener la franja de fachada son las siguientes:
  - A) **Área de acceso a predios.** Espacio que se requiere para que las fachadas sean funcionales, en especial para ajustar la altura de la banqueta ala de la fachada, para el funcionamiento de puertas y ventanas, y la colocación de plantas y macetas adosadas.
  - B) **Área de enseres.** Espacio destinado a mesas y sillas vinculados con la operación de un establecimiento mercantil dedicado generalmente a restaurante, fonda o comercio de impacto básico y bajo.
- II. **Franja de circulación peatonal:** Espacio libre, garantizado de una sección mínima de 1.50m, dedicado al paso de peatones comprendido entre las franjas de edificación, de mobiliario y vegetación. Las áreas específicas que puede contener la franja de circulación peatonal son las siguientes:
  - A) **Área de circulación peatonal.** Este espacio debe dejarse libre completamente. En el caso de haber sido la banqueta objeto de ampliación, es posible que en medio de la franja de circulación peatonal existan árboles, postes o algún mobiliario que no se pueda mover.
- III. **Franja de mobiliario y vegetación:** Espacio destinado al acomodo del mobiliario urbano y vegetación; postes para el alumbrado público, señalamientos verticales, dispositivos de control de tránsito, entre otros. Las áreas específicas que puede contener la franja de mobiliario y vegetación son las siguientes:
  - A) **Área verde.** Destinada a mantener el suelo sin pavimento para vegetación, arbolado y absorción de agua pluvial.

- B) **Área de mobiliario.** Destinada al funcionamiento de actividades relacionadas con el mobiliario, como las paradas de transporte público, el uso de teléfonos públicos, las bancas o los botes de basura.
  - C) **Áreas de infraestructura.** Destinadas a colocar postes para el alumbrado, cables de electricidad, teléfono, internet, señalamientos verticales, entre otros.
- IV. **Franja de seguridad:** Es el elemento constructivo o de dispositivo de control del tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular. Las áreas específicas que puede contener la franja de seguridad serán las siguientes:
- A) **Guarnición o franja de bolardos.** Es el elemento constructivo o de dispositivos de control de tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular.
- V. **Franja separadora:** Espacio que separa los sentidos de circulación en una vía, delimitado con una guarnición. Las franjas separadoras que no tengan guarnición se considerarán señalamiento horizontal en el arroyo vial. Las áreas específicas que puede contener la franja separadora serán:
- A) **Área verde en camellón.** También es la zona de resguardo para peatones, puede ser transitable por los peatones o puede servir como espacio recreativo, estético o de recarga de agua pluvial.
  - B) **Isla o refugio.** Espacio que permite acortar la distancia de cruce para los peatones y canalizar de mejor manera el tránsito.

**Artículo 66.** El espacio delimitado por el arroyo vial se ordenará en franjas denominadas carriles que serán las franjas longitudinales delimitadas por marcas, y con anchura suficiente para la circulación de vehículos. Estarán diseñados para que los vehículos motorizados de más de dos ruedas sólo puedan circular en ellos en fila. Las bicicletas y motocicletas podrán circular compartiendo el carril entre ellas y con vehículos, siguiendo los lineamientos establecidos en este Reglamento. Los componentes que lo integran serán los siguientes:

- I. **Carriles de circulación general:** Carril destinado a la circulación de vehículos, cuyos componentes se clasificarán en:
  - A) **Carril de circulación.** Carril destinado a la circulación de todos.
  - B) **Carril de acumulación.** Carril destinado para el resguardo de vehículos que requieren realizar un giro a la izquierda o derecha sobre una vía.
  - C) **Acotamiento.** Espacio contiguo a los carriles vehiculares no destinado al uso vehicular más que en circunstancias excepcionales. Se presenta sobre todo en las zonas suburbanas o por urbanizarse con oportunidad de convertirse en banquetas.
- II. **Carriles de circulación ciclista exclusiva:** Carriles destinados de manera exclusiva al tránsito de bicicletas, cuyos componentes serán los siguientes:
  - A) **Ciclovías unidireccionales.** Carriles exclusivos y conformados para bicicletas al lado derecho de la vía y en el mismo sentido que la circulación vehicular.
  - B) **Ciclovías bidireccionales.** Carriles exclusivos y confinados para bicicletas en ambos sentidos.
  - C) **Ciclocarriles.** Carriles exclusivos para bicicletas señalizados con pintura o dispositivos para el control del tránsito muy ligeros.
- III. **Carriles para transporte público:** Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público, sus componentes se clasificarán en:
  - A) **Carril exclusivo en extrema derecha.** Carriles exclusivos para autobuses con grados distintos de separación, permitiendo en ellos el ascenso y descenso de pasajeros, o para la carga y descarga de mercancías en horarios determinados.
  - B) **Carril exclusivo central o en la extrema izquierda.** Carriles exclusivos generalmente confinados para autobuses. Permiten un alto nivel de servicio del transporte público en especial en calles con alta congestión.
  - C) **Carril exclusivo de transporte público compartido con bicicletas.** Carriles exclusivos para autobuses y bicicletas, al lado derecho de la vía y en el mismo sentido, espacio que comparten ambos vehículos.
- IV. **Franja de estacionamiento:** Espacio destinado a la detención temporal de vehículos o ampliación puntual de banqueta para uso de servicios, sus componentes serán los siguientes:
  - A) **Área de estacionamiento general.** Espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Pueden ser estacionamiento en batería o en cordón. El estacionamiento puede ser gratuito o tener una tarifa por su uso.
  - B) **Área de servicios especiales.** Espacio destinado a la detención temporal de vehículos particulares, sitios de taxis, y para el ascenso y descenso de pasajeros. Pueden ser vehículos particulares, de transporte público o transporte privado, así como ciclopuertos.

- c) **Área de carga y descarga.** Espacio destinado a la carga y descarga de mercancías, en horarios determinados.

**Artículo 67.** Los componentes de la superficie de la calle por su tipo de usuario, constituirán la totalidad de la sección transversal de paramento a paramento. El reparto o la distribución del espacio público dependerán de la vocación de la calle, considerando que la calle se compone de diferentes tramos a lo largo de ella y que cada tramo tiene una utilidad y requiere parámetros de diseño diferentes, por lo que cada tipo de calle requerirá un tratamiento especial de conformidad con el proyecto específico y expresados en la siguiente tabla:

**REQUERIMIENTOS DE COMPONENTES DE LA SUPERFICIE DE LA CALLE POR SU TIPO DE USUARIO**

| USUARIOS   | COMPONENTES POR TIPO DE USUARIO |  |                  |                            |                               |                            |                    |   |                             |                        |                               |  |  |                                 |                             |  |  |  |           |                                 |                                    |                          |           |                                 |                       |           |                                 |                                   |           |
|--|---------------------------------|--|------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------------------|--------------------|---|-----------------------------|------------------------|-------------------------------|--|--|---------------------------------|-----------------------------|--|--|--|-----------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------|---------------------------------|-----------------------|-----------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------|
|  | Peatones                        |  |                  | Ciclistas                  |                               |                            | Transporte público |   |                             | Vehículos particulares |                               | Estacionamiento                                  |  | Áreas de carga y descarga       | Áreas de ascenso y descenso |  |  |  |           |                                 |                                    |                          |           |                                 |                       |           |                                 |                                   |           |
| COMPONENTE DE LA VÍA                               | Banqueta con un ancho >4.00m    | Banquetas con ancho de al menos 2.55 m | Plataforma única | Camellón o faja separadora | Carril de circulación general | Carril compartido ciclista | Ciclo carril       | Ciclo vía por cordón de estacionamiento | Ciclo vía por confinamiento | Carril bus-bici        | Carril de circulación general | Carril exclusivo en el extremo derecho de la vía | Carril exclusivo en el extremo izquierdo de la vía | Carril exclusivo en contraflujo | No aplica                   | Carriles de circulación general con un ancho máximo de 3.00m | Carriles de circulación general con un ancho mínimo de 2.50m | Carriles de circulación general en una Zona 30 | No aplica | En el extremo derecho de la vía | Entre carril vehicular y ciclo vía | En ambos lados de la vía | No aplica | En el extremo derecho de la vía | En vías transversales | No aplica | En el extremo derecho de la vía | En el extremo izquierdo de la vía | No aplica |
| <b>P1</b> Primarias con nivel de habitabilidad 1   | X                               |  |                  |                            |                               |                            |                    |   | X                           | X                      | X                             |  |  |                                 | X                           |  |  |  |           |                                 |                                    | X                        |           |                                 | X                     | X         |                                 |                                   |           |
| <b>P2</b> Primarias con nivel de habitabilidad 2   | X                               |  |                  |                            |                               |                            |                    |   | X                           | X                      |                               | X  | X  |                                 | X                           |  |  |  |           |                                 |                                    | X                        |           |                                 | X                     | X         |                                 |                                   |           |
| <b>P3</b> Primarias con nivel de habitabilidad 3   | X                               |  |                  |                            |                               |                            |                    |   | X                           | X                      |                               | X  | X  |                                 | X                           |  |  |  |           |                                 |                                    | X                        |           |                                 | X                     | X         |                                 |                                   |           |
| <b>S1</b> Secundarias con nivel de habitabilidad 1 | X                               |  |                  | X                          |                               |                            | X                  |   |                             |                        | X                             |  |  |                                 | X                           |  |  |  | X         |                                 |                                    |                          | X         |                                 |                       | X         |                                 |                                   |           |
| <b>S2</b> Secundarias con nivel de habitabilidad 2 | X                               |  |                  |                            |                               | X                          |                    |   |                             |                        | X                             |  |  |                                 | X                           |  |  |  | X         |                                 |                                    |                          | X         |                                 |                       | X         |                                 |                                   |           |
| <b>S3</b> Secundarias con nivel de habitabilidad 3 | X                               |  |                  | X                          | X                             |                            |                    |   |                             |                        | X                             |  |  |                                 | X                           | X  |  |  | X         |                                 |                                    |                          | X         |                                 |                       | X         |                                 |                                   |           |
| <b>T1</b> Terciarias con nivel de habitabilidad 1  | X                               |  |                  | X                          | X                             |                            |                    |   |                             |                        |                               |  | X  |                                 | X                           | X  |  |  | X         |                                 |                                    |                          | X         |                                 |                       | X         |                                 |                                   |           |
| <b>T2</b> Terciarias con nivel de habitabilidad 2  |                                 | X                                      |                  | X                          |                               |                            |                    |   |                             |                        |                               |  | X  |                                 | X                           |  |  |  | X         |                                 |                                    | X                        |           |                                 |                       | X         |                                 |                                   |           |
| <b>T3</b> Terciarias con nivel de habitabilidad 3  |                                 | X                                      |                  | X                          |                               |                            |                    |   |                             |                        |                               |  | X  |                                 | X                           |  | X  |  | X         |                                 |                                    | X                        |           | X                               |                       | X         |                                 |                                   | X         |

**Artículo 68.** Las tipologías de calle estarán categorizadas en nueve tipos de acuerdo a la conciliación entre la forma, los niveles de función y usos de las vías y los límites de velocidad que proporcionan calles inclusivas, seguras, sustentables y resilientes, las cuales son las siguientes:

- I. **Primarias con nivel de habitabilidad uno (P1):** Se considerarán vías Primarias con nivel de habitabilidad 1 los accesos a la ciudad, libramientos, calzadas, viaductos y vías en áreas sin urbanizar, serán de doble sentido de circulación y estarán compuestas por más de tres carriles en cada cuerpo, predominará la función de movilidad sobre la de habitabilidad con una velocidad máxima recomendada de 50 km/hr, se priorizará el transporte público; no son recomendables dentro de zonas urbanas, el diseño deberá considerar tratamiento especial a nivel de calle para los usuarios vulnerables, peatones y ciclistas, en los tramos donde se encuentre la mínima presencia de vivienda.
- II. **Primarias con nivel de habitabilidad dos (P2):** Son vías primarias que atraviesan subcentros urbanos, las cuales facilitan la conectividad de las distintas zonas de la ciudad, presentan cruces semaforizados. Serán de doble sentido, pudiendo convertirlas en un solo sentido si así lo arrojará el análisis de función, forma y uso. En ellas predomina la función de movilidad sobre la de habitabilidad, pero cuenta con mayor nivel de habitabilidad que en las P1 al presentar cruces. La velocidad máxima recomendada será de 50 km/hr, deseablemente se implementará una estrategia de calle completa, en la que se otorgue un espacio para todos los usuarios de las vías. Se debe considerar los cruces a nivel de calle, excluyendo los puentes peatonales de este diseño, ya que priorizan la circulación de los automóviles sobre la de los peatones, especialmente usuarios vulnerables, como adultos mayores y personas con alguna discapacidad motriz, entre otros. Al conectar las zonas de la ciudad, las P2 son normalmente elegidas para la circulación del transporte público y de carga, pero también son elegidas para la circulación ciclista, por lo que se debe rediseñar priorizando a los usuarios vulnerables y poniendo mucha atención en el tratamiento de las intersecciones que suelen ser demasiado amplias. Adicionalmente, se recomienda aprovechar la ampliación de la banqueta para colocar vegetación.
- III. **Primarias con nivel de habitabilidad tres (P3):** Son las vías con cruces semaforizados que concentran los orígenes y destinos generadores del mayor porcentaje de viajes de la ciudad, por ejemplo, las avenidas principales y bulevares que funcionan como la columna vertebral de la ciudad. Tendrán doble sentido separado por camellones y pueden tener hasta tres

carriles de circulación por sentido o tres cuerpos de dos carriles separados por camellones en el caso de los bulevares, se garantizarán banquetas amplias para mantener el nivel de servicio considerando el alto flujo peatonal. En estas vías predomina la función de movilidad, aunque existe mayor presencia de acceso a comercios y servicios y actividades estacionarias. La velocidad máxima recomendada será de 50 km/hr. Se procurará la estrategia de calle completa, asignando carriles exclusivos al transporte público, al igual que a la infraestructura ciclista. Contarán con áreas de ascenso y descenso de pasajeros sobre la vía, así como áreas para la carga y descarga de mercancías en las calles transversales a la vía.

- IV. **Secundarias con nivel de habitabilidad uno (S1):** Serán las vías cuya función es coleccionar flujos por lo que cada colonia contará con una vía representativa, se localizan como avenidas con industrias, oficinas, bodegas, fábricas y grandes áreas comerciales combinadas con usos residenciales. Tendrán doble sentido pudiendo ser unidireccionales y presentando un carril de estacionamiento, además de contar con su par vial. En estas vías predomina la función de movilidad sobre la de habitabilidad. La velocidad máxima recomendada será de 40 km/hr. Siendo vías colectoras con velocidades altas, para la infraestructura ciclista se utilizará el carril de estacionamiento para implementar ciclovías por cordón de estacionamiento contemplando el espacio de la zona neutral para la apertura de puertas vehiculares. Podrán tener rutas de transporte público en carriles generales de circulación vehicular por lo que hay que considerar el ascenso y descenso de pasajeros, así como la implementación de áreas de carga y descarga.
- V. **Secundarias con nivel de habitabilidad dos (S2):** Vías que conectan calles locales con vías primarias, siendo estas las avenidas y calles principales con uso de suelo mayormente residenciales; podrán contar con cruces con semáforos, podrán ser de uno o de doble sentido, en el primer caso cuenta con un par vial en el segundo los sentidos son delimitados mediante marcas en el pavimento. Tendrán hasta dos carriles de circulación vehicular efectiva y el estacionamiento es permitido en ambos lados de la vía. Presentan usos residenciales, comerciales, y mixtos en su minoría, todos de bajo impacto. La velocidad máxima recomendada es de 40 km/hr. Podrán contar con ciclocarriles; se procurará intersecciones seguras implementando extensiones de banquetas. Son aptas para rutas de transporte público en carriles generales de circulación vehicular por lo que hay que considerar el ascenso y descenso de pasajeros, así como la implementación de áreas de carga y descarga.
- VI. **Secundarias con nivel de habitabilidad tres (S3):** Las vías secundarias que mantienen su forma como colectoras, pero con un alto uso de la vía como espacio público; como las avenidas y calles principales con usos de suelo mayormente comerciales. Tendrán doble sentido con hasta dos carriles de circulación efectiva, el estacionamiento es permitido en ambos lados de la vía, pero se dará preferencia a garantizar amplios espacios para peatones, para bicicletas y para transporte público, pero a diferencia de las S2, presentan usos comerciales, residenciales y mixtos de medio y alto impacto. La velocidad máxima recomendada es de 30 km/hr. Estas vías demandan mucho espacio para caminar, andar en bicicleta y para usar el transporte público, por lo que se deberá priorizar la infraestructura y equipamiento peatonal, ciclista y de transporte público. El comercio en estas vías se da a escala de ciudad y con zonas atractoras de viajes que tienen que preservar su forma de vía coleccionadora, por lo que los estacionamientos podrán existir regulados con parquímetros o plataformas digitales, así mismo se implementaran estrategias de pacificación del tránsito como reductores de velocidad, extensiones de banquetas y chicanas.
- VII. **Terciarias con nivel de habitabilidad uno (T1):** Son calles locales convencionales que pueden estar semaforizadas solo en intersecciones con vías tipo secundaria. Pueden ser de doble sentido, no tienen camellón y son delimitados por marcas en el pavimento, se presentan predominio de uso residencial. La velocidad máxima recomendada será de 30 km/hr. Sirven de acceso a predios en colonias centrales y barrios consolidados donde el flujo peatonal asciende de moderado a alto por lo que demanda el uso de banquetas por parte de negocios y residentes, así como la demanda de estacionamiento. Al mantener una velocidad baja, los ciclistas no requieren de un espacio de circulación segregado. Los estacionamientos se diseñarán en batería o a 30°, con un tratamiento de calle en zigzag para asegurarse que se mantenga la velocidad baja.
- VIII. **Terciarias con nivel de habitabilidad dos (T2):** Las vías terciarias que dan acceso a los predios de zonas de usos comerciales y mixtos, sus cruces se semaforizan sólo en intersecciones con vías tipo secundaria, pueden ser calles compartidas o de prioridad peatonal, son de un solo sentido, podrán tener más de dos carriles, pero no todos son usados para la circulación, se permite carril de estacionamiento. Predomina la función de habitabilidad sobre la de movilidad presentando una densidad media a alta en las que hay usos mixtos: comerciales y de servicios con usos habitacionales. Son recomendadas para

calles locales de centros de barrio. La velocidad máxima recomendada será de 20 km/hr. Se recomienda un diseño de plataforma única para priorizar a los peatones y ciclistas, el vehículo queda en segundo plano por lo que es posible reducir los carriles para controlar la velocidad. Las intersecciones pueden resolverse con la premisa de uno por uno, exceptuando los cruces con vías secundarias o primarias en caso de presentarse el escenario, los cuales deben semaforizarse. Como estrategia para comercios y espacio de estacionamiento se podrá implementar la extensión del espacio libre destinado a los peatones ocupando las plazas de aparcamiento para generar áreas de estancia, aledaños a la guarnición.

- IX. Terciarias con nivel de habitabilidad tres (T3):** Las vías terciarias que dan acceso a los predios de zonas en su mayoría de uso residencial pero donde se pueden encontrar usos comerciales y mixtos. Sus cruces se semaforizan en intersecciones con vías tipo secundaria, pueden ser calles peatonales, callejones, privadas, cerradas y malecones. Son tratadas a nivel de calle, no cuentan con banquetas y se restringe la circulación de vehículos particulares o se estipulan horarios para los vehículos de servicio. Son las de mayor función de habitabilidad, pero sin dejar de tener la de movilidad. La velocidad máxima recomendada será de 10 km/hr. Se podrá restringir el tránsito general o de los no residentes para fortalecer la identidad social, la seguridad vial y los niveles de servicio peatonales. No es necesario colocar señalamientos horizontales que defina los cruces, ya que los peatones pueden cruzar en cualquier espacio y momento. Se debe incluir mobiliario urbano de descanso y vegetación. Se consideran las entradas de los vehículos de servicio y emergencia. Los ciclistas podrán utilizar estas calles compartiendo el espacio con los peatones siempre y cuando se desplacen a una velocidad baja y desmonten su vehículo en espacios exclusivamente peatonales.

Cada tipología estará diseñada para evitar comportamientos de conducción riesgosos y contribuir a diversificar el uso de las calles, convirtiéndolas en lugares para estar y no solo para transitar. Para las secciones básicas sugeridas ver la siguiente tabla:

| JERARQUÍA VIAL | CLAVE NIVEL DE HABITABILIDAD | NIVEL DE HABITABILIDAD                  | TIPO DE VIALIDAD    | SECCIÓN BÁSICA | SENTIDO DE TRÁNSITO | BANQUETA | FRANJA DE FACHADA | FRANJA DE CIRCULACIÓN PEATONAL** | FRANJA DE MOBILIARIO Y VEGETACIÓN |                    |                         |                            | FRANJA DE SEGURIDAD | FRANJA SEPARADORA     |                 | CICLOVÍA | CARRILES DE CIRCULACIÓN | ARROYO VEHICULAR** | ESTACIONAMIENTO |
|----------------|------------------------------|---|---------------------|----------------|---------------------|----------|-------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------|-------------------------|----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|----------|-------------------------|--------------------|-----------------|
|                |                              |   |                     |                |                     |          |                   |                                  | ÁREA VERDE                        | ÁREA DE MOBILIARIO | ÁREA DE INFRAESTRUCTURA | MACHUELO TIPO PECHO PALOMA |                     | ÁREA VERDE O CAMELLÓN | ISLA O REFUGIO  |          |                         |                    |                 |
|                |                              |   |                     |                |                     |          |                   |                                  |                                   |                    |                         |                            |                     |                       |                 |          |                         |                    |                 |
|                |                              | N/A                                     | Apular o periférica |                |                     |          |                   |                                  |                                   |                    |                         |                            |                     |                       |                 |          |                         |                    |                 |
|                |                              |   | Radial              |                |                     |          |                   |                                  |                                   |                    |                         |                            |                     |                       |                 |          |                         |                    |                 |
|                |                              |   | Viaducto            |                |                     |          |                   |                                  |                                   |                    |                         |                            |                     |                       |                 |          |                         |                    |                 |
| Via Primaria   | P1                           | Primaria con Nivel de Habitabilidad 1   | Eje Vial            | 45,00          | DOBLE               | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | bus-bici        | 4        | 3,00                    | N/A                |                 |
|                |                              | Primaria con Nivel de Habitabilidad 2   | Calzada             | 45,00          | DOBLE               | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | 1,80            | 6        | 3,00                    | *                  |                 |
|                |                              | Primaria con Nivel de Habitabilidad 3   | Avenida primaria    | 27,00          | DOBLE               | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | bus-bici o 1,80 | *        | 3,00                    | N/A                |                 |
| Via Secundaria | S1                           | Secundaria con Nivel de Habitabilidad 1 | Paseo               | 25,00          | DOBLE               | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | bus-bici o 1,80 | *        | 3,00                    | N/A                |                 |
|                |                              | Secundaria con Nivel de Habitabilidad 2 | Colectora           | 20,00          | DOBLE               | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | 1,20            | *        | 3,00                    | 2,50               |                 |
|                |                              | Secundaria con Nivel de Habitabilidad 3 | Colectora           | 17,00          | UNO                 | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | 1,20            | *        | 3,00                    | *                  |                 |
| Via Terciaria  | T1                           | Terciaria con Nivel de Habitabilidad 1  | Colectora           | 15,00          | UNO                 | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | compartido      | *        | 3,00                    | 2,50               |                 |
|                |                              | Terciaria con Nivel de Habitabilidad 2  | Colectora           | 13,00          | DOBLE               | 3,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | compartido      | *        | 3,00                    | *                  |                 |
|                |                              | Terciaria con Nivel de Habitabilidad 3  | Local               | 12,00          | UNO                 | 4,00     | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,60                    | 0,35                       | *                   | *                     | compartido      | *        | 3,00                    | 2,50               |                 |
|                |                              |   | Local               | 10,00          | UNO                 | A NIVEL  | 0,90              | 1,50                             | 0,60                              | 0,60               | 0,35                    | *                          | *                   | 1,20                  | N/A             | N/A      | N/A                     | N/A                |                 |

\*\* Sección básica que se tomará de referencia para ajustar las secciones del resto de componentes en conformidad con las normas Federales en la materia así como la reglamentación municipal vigente.

\*Se especifica en estudio-proyecto.

**Artículo 69.** La definición del ancho de las banquetas con dimensiones básicas, es el resultado de la suma de la franja de circulación peatonal más la franja de guarnición, a éstas se irán añadiendo las otras franjas en función del uso y volumen peatonal del entorno urbano que determinará el estudio.



**Artículo 70.** Las secciones de los componentes de la banqueta partirán dándole prioridad y garantizando las medidas básicas para la franja de circulación peatonal, una vez determinada esta sección se definen las demás.

**Artículo 71.** El diseño y construcción de las banquetas deben garantizar al peatón el desplazamiento continuo y el ancho básico de la franja de circulación peatonal.

Todas las franjas deben estar al mismo nivel y con una pendiente continua máxima del 2% en sentido transversal desde el paramento hacia el eje de la vialidad para el drenaje pluvial.

Antes de construir las banquetas debe verificarse que se hayan instalado los servicios o el espacio requerido para dichos servicios alojados debajo de las mismas, asimismo, se debe prever desde el anteproyecto mover las instalaciones o mobiliario urbano que se requiera.

**Artículo 72.** Las banquetas en donde el estudio arroje la existencia de bajo flujo peatonal, de acuerdo con los movimientos más amplios de personas con sillas de ruedas o perros guía, se requerirá un espacio libre para la franja de circulación peatonal de 1.50m para hacer maniobras. En caso de que la franja de circulación peatonal sea compartida o adyacente con la vehicular a un mismo nivel, se debe delimitar y diferenciar el límite de la banqueta mediante cambio de textura en pavimento con un ancho básico de 30 cm, color de contraste y alineamiento de elementos de protección al peatón, tales como bolardos.

**Artículo 73.** La franja de circulación peatonal debe ser sin obstáculos para el libre y continuo desplazamiento de peatones. En esta área no se ubicarán puestos fijos o semi-fijos para vendedores ambulantes ni mobiliario urbano. Cuando se requiera desniveles para las entradas de autos, estos se resolverán con rampas que no invadan el espacio básico de la franja de circulación peatonal.

**Artículo 74.** Para proyectos nuevos o mejora de calles, se conservará un ancho básico de banqueta, el cual será la base de la propuesta de ordenamiento del resto de los elementos de la vialidad. En vialidades primarias no será menor a 4.00m y en vialidades secundarias y terciarias no menor a 3.30m.

**Artículo 75.** La franja de fachada será definida proporcionalmente en función de su actividad e intensidad; una calle con vocación comercial intensa requerirá de más espacio para funcionar de manera adecuada, siempre garantizando la sección mínima requerida para la franja de circulación peatonal. La franja de fachada debe estar al mismo nivel de la franja de circulación peatonal y en áreas destinadas para colocación de enseres, ésta no debe invadir la franja de circulación peatonal.

**Artículo 76.** La altura básica libre de la circulación peatonal debe tener 2.10 metros en toda su longitud, libre de objetos volados, colgantes, toldos, adosados a los paramentos y salientes como lámparas, señalizaciones o similares.

**Artículo 77.** La sección básica de las franjas de mobiliario urbano y vegetación, debe estar en función de la distribución de las franjas totales de banqueta con una medida básica de 0.60metros, el cual será determinado por el estudio correspondiente. El tipo de mobiliario a colocar, dependerá de la vocación de la vialidad.

**Artículo 78.** La franja de guarnición será un elemento constructivo independiente para evitar fisuras, daños por efectos térmicos y por cargas físicas, con forma preferentemente de machuelo tipo paloma con un ancho de 0.35m, para suplir la función de rampas para el acceso vehicular sin afectar la sección de la franja de circulación peatonal y con una medida básica de 0.15m en guarniciones regulares.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **Criterios de diseño y accesibilidad universal**

**Artículo 79.** Para asegurar la accesibilidad universal en la infraestructura básica, equipamiento y entorno urbano, así como en los espacios públicos y obras privadas, se contemplarán entre otros, los siguientes lineamientos:

- I. **Igualdad de uso:** El diseño deberá ser fácil de usar y adecuado para todas las personas, independientemente de sus capacidades y habilidades.
- II. **Flexibilidad:** El diseño deberá acomodarse a una amplia gama y variedad de capacidades individuales, adecuar alternativas de uso para diestros y zurdos.

- III. **Uso simple y funcional:** El diseño debe ser fácil de entender independientemente de la experiencia, conocimientos, habilidades o nivel de concentración del usuario. Eliminará la complejidad innecesaria y deberá ser simple en instrucciones e intuitivo en el uso.
- IV. **Información comprensible:** El diseño deberá ser capaz de intercambiar información con el usuario, independientemente de las condiciones ambientales o las capacidades sensoriales del mismo. Utilizará distintas formas de información, gráfica, verbal, táctil, etc. Deberá proporcionar el contraste adecuado entre la información y sus alrededores, uso del color, y dispositivos o ayudas técnicas para personas con limitaciones sensoriales.
- V. **Tolerancia al error.** Se buscará que el diseño reduzca al mínimo los peligros y consecuencias adversas de acciones accidentales o involuntarias. Deberá disponer de los elementos de manera tal que se reduzcan las posibilidades de riesgos y errores, proteger, aislar o eliminar aquello que sea posible riesgo.
- VI. **Bajo esfuerzo físico.** El diseño debe poder ser usado eficazmente y con el mínimo esfuerzo posible, permitiendo al usuario mantener una posición neutral del cuerpo mientras utiliza el elemento y minimizando las acciones repetitivas y el esfuerzo físico sostenido.
- VII. **Dimensiones apropiadas.** Los tamaños y espacios deberán ser apropiados para el alcance, manipulación y uso por parte del usuario, independientemente de su tamaño, posición o movilidad; otorgar una línea clara de visión y alcance hacia los elementos, para quienes están de pie o sentados.

**Artículo 80.** Se deberán evitar aquellos impedimentos u obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad de movimientos y autonomía de las personas, los que corresponden a las llamadas barreras del entorno, para facilitar la participación activa y cumplir con el desarrollo de la accesibilidad y el diseño universal; las cuales se clasifican en:

- I. **Barreras urbanísticas:** Aquellas que se encuentran en las vías y espacios de uso público.
- II. **Barreras arquitectónicas:** Aquellas que se encuentran en el acceso e interior de los edificios públicos o privados.
- III. **Barreras en el transporte:** Aquellas que se encuentran en los medios de transporte terrestre, aéreo y marítimo.
- IV. **Barreras de comunicación:** Todo impedimento para la expresión y la recepción de mensajes a través de los medios de comunicación o en el uso de los medios técnicos disponibles.

**Artículo 81.** Los diseños deberán incluir facilidades para el desarrollo de los grupos vulnerables, considerando que los cambios naturales que se generan durante la vida nos hacen vulnerables a cruzar o acercarnos a la línea que nos separa de la discapacidad; los siguientes estados son algunos de los que generan una disminución en las funcionalidades de la persona durante el transcurso de la vida:

- I. La infancia.
- II. Los cambios que trae consigo la vejez.
- III. La obesidad.
- IV. Las diferencias en la antropometría o dimensiones del cuerpo.
- V. El embarazo.
- VI. El uso de lentes y/o audífonos.
- VII. Secuelas físicas o sensoriales de enfermedad o accidente.
- VIII. Lesionados temporales.

**Artículo 82.** Todo espacio diseñado o adaptado para ser usado por personas con discapacidad debe estar señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA). Este símbolo se identifica internacionalmente pues cumple indicando accesibilidad, es identificable, legible para personas de cualquier parte del mundo, claro, sencillo, estético y fácilmente reproducible.

**Artículo 83.** La señalética deberá ser fundamentalmente informativa, direccional y orientadora.

- I. Informativa: advierte sobre la disponibilidad de un servicio o establecimiento accesible.
- II. Direccional: direcciona hacia una facilidad específica.
- III. Orientadora: identifica el lugar donde se provee el servicio.

**Artículo 84.** El Símbolo Internacional de Accesibilidad deberá mirar a la derecha, a menos que existan razones direccionales para que deba mirar a la izquierda. Deben señalizarse con el SIA, de forma que sean fácilmente visibles:

- I. Los espacios de estacionamientos accesibles.
- II. Las rutas hacia los espacios reservados en los estacionamientos desde sus accesos en caso de ser subterráneos o muy amplios.
- III. Los itinerarios de peatones accesibles, cuando haya otros alternativos no accesibles.
- IV. Los servicios higiénicos accesibles.

El símbolo por sí solo indica una situación de accesibilidad o servicio con esas características. No se deben agregar más palabras.

**Artículo 85.** Los itinerarios peatonales accesibles son rutas en la vía pública que permiten a las personas con movilidad reducida transitar entre el transporte público y las edificaciones o sitios de interés, con el fin de desarrollar una vida diaria con normalidad e independencia. Se deberán adaptar al menos un itinerario peatonal accesible en los espacios de mayor flujo peatonal. Se debe priorizar la implementación de itinerarios accesibles que vinculen avenidas principales, calles secundarias, paraderos y accesos al transporte público y estacionamientos de vehículos.

**Artículo 86.** Para que la franja de circulación peatonal cumpla con las dimensiones apropiadas para accesibilidad universal, se contemplará con un ancho básico de 1.50m, dimensión que permite el paso simultáneo de dos personas, una de ellas en silla de ruedas o un coche de niños.

**Artículo 87.** Los elementos de la franja de mobiliario y vegetación, se deberán ubicar fuera del área destinada a la circulación peatonal, de manera que no signifiquen obstáculo para personas ciegas o que se desplacen en silla de ruedas. Debe existir una altura básica de 2.10m libre de obstáculos.

**Artículo 88.** El pavimento de las zonas destinadas al uso peatonal debe ser estable, como baldosa u hormigón. Los materiales óptimos son aquellos que aseguren un desplazamiento sin accidentes, liso, antideslizante tanto en seco como en mojado, sin rugosidades y sobre todo con un mantenimiento adecuado en el tiempo. En las veredas se debe utilizar una textura distinta para avisar cambios de sentido y nivel, por ejemplo, en escaleras, rampas y cruces peatonales rebajados.

**Artículo 89.** La pendiente transversal de la vereda no debe superar el 2%. La pendiente en las salidas y entradas de vehículos no debe afectar a zona de circulación peatonal.

**Artículo 90.** Los cruces peatonales se ubican preferentemente en las esquinas e intersecciones de calles. Para cumplir con el diseño universal se deberá aplicar un cruce peatonal rebajado en su totalidad al ancho delimitado en la vialidad para el cruce de peatones. Se exige una franja de textura de advertencia en todo el ancho de éste. El ancho básico deberá ser de 1.50m. No se deberá instalar ningún elemento que interrumpa la circulación en los cruces rebajados.

**Artículo 91.** En vialidades donde se quiera privilegiar la circulación peatonal o bien se desee que la velocidad de circulación de los vehículos sea baja, se puede recurrir a elevar la cota de la acera en todo el ancho del paso de peatones. Con este sistema se privilegia la circulación peatonal por sobre la vehicular.

**Artículo 92.** Las franjas separadoras, isla o refugio, deberá tener como mínimo el mismo ancho que el paso de peatones y una profundidad mínima de 1.50m. Se hace necesario en estos sectores la instalación de franjas táctiles para dar seguridad en el cruce a personas ciegas. El espacio de espera debe mantener la altura de la calzada para no dificultar el cruce.

**Artículo 93.** El pavimento de los rebajes en cruces peatonales deberá ser antideslizante, diferenciado en color y textura del resto del pavimento de la acera, de manera que sea fácilmente detectado por personas ciegas o con deficiencias visuales.

**Artículo 94.** Todo mobiliario y equipamiento urbano fijo y semifijo instalado en el espacio público debe tener condiciones que permitan su uso y aprovechamiento para las personas con discapacidad.

### **CAPÍTULO TERCERO**

#### **Obras mínimas de urbanización requeridas en cada tipo de zona.**

**Artículo 95.** Para las zonas de tipo agropecuario (AG), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación para uso doméstico, instalación aérea;
- V. Alumbrado público;
- VI. Guarniciones prefabricadas;
- VII. Banquetas de material pétreo o similar;
- VIII. Pavimentos de terracería, empedrado o similares;

- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

Para los efectos del presente capítulo, todo desarrollo, modificación o renovación que se pretenda establecer, deberá definir los elementos básicos de la configuración urbana, de la arquitectura y de los elementos complementarios, siendo esto obligatorio tanto para las autoridades, como para los propietarios privados que pretendan realizar obras.

**Artículo 96.** Para las zonas de patrimonio natural (PN), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con tomas, domiciliarias;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación;
- V. Alumbrado público;
- VI. Pavimentos de terracería, empedrado o similares;
- VII. Señalamiento; y
- VIII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 97.** Para las zonas de Turismo Sostenible (TS), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Fosas sépticas para disposición de aguas residuales de origen doméstico;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria y/o sistema de energías renovables;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Válvulas contra incendio en la red de agua potable;
- IX. Guarniciones prefabricadas o integrales;
- X. Banquetas de concreto hidráulico, adoquín, empedrado o similar;
- XI. Pavimentos de concreto hidráulico, adoquín, empedrado o similar;
- XII. Red de riego utilizando agua tratada;
- XIII. Señalamiento; y
- XIV. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 98.** Para las zonas Turismo Alternativo (TA), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea, con acometida domiciliaria;
- VI. Red de alumbrado público sobre postes de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), instalación aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, y sobre poste metálico e instalación oculta en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación aérea;
- VIII. Guarniciones integrales;
- IX. Banquetas de adoquín empedrado o similar;
- X. Pavimentos de terracería, empedrado, adoquín o similares.
- XI. Red de riego utilizando agua tratada;
- XII. Señalamiento; y
- XIII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y equipamiento.

**Artículo 99.** Para las zonas con uso de suelo habitacional básico(H1), habitacional bajo (H2), habitacional medio (H3), habitacional alto (H4), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja y alta tensión, instalación, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y áreas de cesión;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable
- VIII. Guarniciones integrales o prefabricadas;
- IX. Banquetas de concreto hidráulico;
- X. Pavimentos de concreto hidráulico, empedrado, adoquín o similar;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes, y de esparcimiento, y áreas de cesión.

**Artículo 100.** Para las zonas con uso de suelo, comercial y de servicios básico (CS1); comercial y de servicios bajo (CS2); comercial y de servicios medio (CS3); comercial y de servicios alto (CS4); las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja y alta tensión, instalación, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banqueta de concreto hidráulico;
- IX. Pavimento de concreto hidráulico, empedrado, adoquín o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 101.** Para las zonas, industria baja (I2); industria alta (I4), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Sistema de tratamiento de aguas negras o sanitarias;
- V. Red de electrificación en alta tensión, instalación aérea;
- VI. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VII. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VIII. Red contra incendios por separado de la red de agua potable;
- IX. Banqueta de concreto hidráulico;
- X. Pavimento de concreto hidráulico;
- XI. Señalamiento; y
- XII. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 102.** Para las zonas de equipamiento urbano básico (E1); equipamiento urbano I (E2) y equipamiento regional (ER) las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión, instalación aérea;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta, en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;

- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 103.** Para las zonas de espacios verdes y abiertos(EVA) y de espacios verdes (EV), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y casetas de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico, adoquín o similar
- IX. Señalamiento; y
- X. Estacionamientos;
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 104.** Para las zonas de Restricción por Infraestructura de Instalaciones Especiales (RIE); Restricción por Infraestructura de Servicios Públicos (RIS); Restricción por Infraestructura de Transporte (RIT), las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable;
- II. Red de alcantarillado sanitario;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja tensión e instalación oculta;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico e instalación oculta;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y caseta de servicio público;
- VII. Banquetas de concreto hidráulico;
- VIII. Pavimento de concreto hidráulico;
- IX. Señalamiento; y
- X. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares, peatonales y áreas verdes.

**Artículo 105.** Para las zonas de Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico (PHCA); las obras mínimas de urbanización que se exigirán son las siguientes:

- I. Red de abastecimiento de agua potable con toma domiciliaria;
- II. Red de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria;
- III. Sistema de drenaje pluvial;
- IV. Red de electrificación con servicio de baja y alta tensión, instalación, con acometida domiciliaria;
- V. Red de alumbrado público sobre poste metálico, instalación oculta o aérea, en vialidades vehiculares y peatonales, en áreas verdes y áreas de cesión y de equipamiento urbano;
- VI. Red telefónica con instalación oculta y acometida domiciliaria;
- VII. Guarniciones integrales;
- VIII. Banqueta de concreto hidráulico;
- IX. Pavimento de concreto hidráulico, empedrado, adoquín o similar;
- X. Señalamiento; y
- XI. Mobiliario urbano, arbolado y jardinería en vialidades vehiculares y peatonales, áreas verdes y de esparcimiento, y áreas de cesión y de equipamiento.

**Artículo 106.** En relación al arbolado y jardinería, así como en función de las características climatológicas del suelo de la zona, de las dimensiones del espacio público, del tamaño de los arriates y cajetes, de las instalaciones aéreas y subterráneas y de las características de los espacios libres, se deberá establecer de conformidad al catálogo de especies vegetales del municipio, a fin de que sean apropiadas a la localidad y propicien una adecuada armonía visual y ayuden a la coherencia entre las áreas públicas y a las privadas

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **Permutas de las áreas de cesión para destinos**

**Artículo 107.** Cuando a juicio de la autoridad municipal las áreas de cesión a que se refiere este Capítulo no sean útiles para fines públicos, éstas podrán permutarse por otros terrenos, sujeto a las siguientes reglas:

- I. No podrán permutarse áreas de cesión por vialidades salvo las vialidades primarias contempladas en el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población o en los planes parciales de desarrollo urbano que afecten a un predio, conforme a lo dispuesto en el artículo 178 del Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- II. Solo podrán ser objeto de permuta parcial las áreas destinadas a áreas verdes o equipamiento, cuando no sean útiles para el Municipio;
- III. Se podrá recibir a cambio áreas o superficie edificada destinada para equipamiento cuando se trate de acciones urbanísticas en áreas de renovación urbana;
- IV. Únicamente se podrán recibir a cambio áreas que constituyan reserva territorial o para la protección ambiental de los centros de población previstas en los planes municipales aplicables;
- V. Para cuantificar los términos del intercambio las áreas de cesión se valorarán incorporando el costo del terreno, más el costo prorrateado de la infraestructura y del equipamiento, por metro cuadrado, que el urbanizador haya sufragado o deba sufragar; contra el valor catastral del terreno que se proponga permutar;
- VI. El terreno o superficie edificada en su caso, que entregará el urbanizador al municipio por motivo de la permuta, deberá ser dentro del mismo plan de centro de población;
- VII. Se requerirá acuerdo del ayuntamiento para la permuta de que se trate;
- VIII. La permuta no podrá ser mayor del 50% del área de cesión a que esté obligado el urbanizador en el caso de usos habitacionales, con excepción de predios intraurbanos no mayores a 10,000 metros, cuyo porcentaje podrá ser total; en los desarrollos de otros usos, los reglamentos municipales determinarán los porcentajes aplicables; y
- IX. En ningún caso podrá hacerse pago en efectivo, únicamente procederá la permuta por suelo que permita la constitución de reservas territoriales o asegure políticas de conservación.

**Artículo 108.** Con base en los diagnósticos realizados en los Planes Parciales, se identificarán las zonas con mayores carencias de equipamiento y de áreas verdes públicas, ubicando en estas zonas, predios o baldíos susceptibles de compra por el desarrollador que pretenda realizar la permuta de áreas de cesión.

Cuando una Acción Urbanística quiera permutar su área de cesión, la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente definirá en dónde se ubicará la misma, debiendo elegir el desarrollador entre los predios con las características de la fracción que antecede. En todo caso la permuta deberá ser aprobada por el Pleno del Ayuntamiento;

La autoridad municipal competente promoverá que las áreas de cesión sean agrupadas o concentradas en áreas de mayor tamaño, a fin de garantizar su mejor aprovechamiento, mantenimiento y acceso público.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **Uso, aprovechamiento y custodia del espacio público.**

**Artículo 109.** Para los efectos del presente artículo, la autoridad municipal competente tendrá a su cargo la administración, control y supervisión del debido uso, aprovechamiento y custodia del espacio público en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, deberá aplicarse de conformidad a lo que establece el presente reglamento y demás disposiciones aplicables en materia del espacio público. Los particulares podrán promover el uso y aprovechamiento del espacio público previo dictamen y con las consideraciones que contemple la autoridad municipal.

**Artículo 110.** Los municipios serán los encargados de velar, vigilar y proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público en consecuencia la autoridad municipal promoverá, protegerá y deberá considerar para el uso y aprovechamiento del espacio público lo siguiente:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables;

- V. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- VI. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VII. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad formal e imagen urbana, la Conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano, y
- VIII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio en el uso de suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.
- IX. Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.
- X. Las condiciones de habitabilidad como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciada por personas y grupos.
- XI. El rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, previendo nunca destruirse o verse disminuido;
- XII. Las previsiones y acciones prioritarias para conservar, proteger, acrecentar y mejorar el espacio público;
- XIII. La distribución equitativa del espacio público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios de la movilidad urbana;
- XIV. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- XV. Las demás que la autoridad considere, de conformidad al presente reglamento y demás disposiciones aplicables en materia del uso, aprovechamiento y custodia del espacio público.

**Artículo 111.** El Ayuntamiento por conducto de sus dependencias municipales podrá coadyuvarse con otras de carácter estatal o federal, para el uso y aprovechamiento del espacio público en eventos oficiales, cívicos, culturales, deportivos, artísticos, de exhibición, religiosos, de espectáculos y demás actividades que requieran el uso y aprovechamiento del espacio público de conformidad a las disposiciones aplicables. El municipio vigilará y protegerá la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **Otras normas específicas de carácter general o regional**

**Artículo 112.** Norma Urbanística 1: Incremento de coeficiente de utilización del suelo ICUS. Se define como Incremento de coeficiente de utilización del suelo a la contribución especial de los predios, terrenos o lotes, señalados y establecidos en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o en la normatividad específica en el ámbito de su competencia.

**Artículo 113.** Norma Urbanística 2: Áreas de Valor Urbano-Ambiental AVUA. Se define como Área de Valor Urbano Ambiental a la porción del territorio, predio, lote o fracción, localizadas en áreas urbanizables; en conformidad con lo señalado en el presente reglamento; que por sus características urbanas, naturales o ambientales son de alto valor para la conservación de la biodiversidad, el desarrollo de los ecosistemas o el desarrollo sostenible del ser humano, establecidas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o en la normatividad específica en el ámbito de su competencia.

**Artículo 114.** Norma Urbanística 3: Espacio Público Programado EPP. Se define como la norma que regula el volumen de la intervención para la creación, mejoramiento o renovación de los componentes superficiales del espacio público dentro de áreas urbanizadas aplicable a los predios, terrenos o lotes señalados y establecidos en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano o en la normatividad específica en el ámbito de su competencia.

## **TÍTULO QUINTO**

### **Criterios de diseño arquitectónico**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **Disposiciones Generales**



**Artículo 115.** Toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo, señaladas en el presente título, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y utilización del suelo, señaladas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente;
- II. Las relativas al control de la densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo COS y CUS, alturas máximas y restricciones señaladas en los Planes de Desarrollo Urbano correspondientes;
- III. Las relativas a las facilidades para personas con discapacidad;
- IV. Las relativas para áreas de Protección Histórico Patrimonial, Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico, señaladas por las autoridades correspondientes;
- V. Las relativas al Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, señaladas por las autoridades competentes; y
- VI. Las demás normas contenidas en el reglamento municipal aplicable.

**Artículo 116.** Para los efectos de este Reglamento las edificaciones se clasifican en los siguientes géneros arquitectónicos:

- I. Edificios para vivienda;
- II. Edificios para comercios y oficinas;
- III. Edificios para industrias y almacenamiento;
- IV. Edificios para educación;
- V. Edificios para la salud y asistencia social;
- VI. Edificios para la cultura o artístico y recreación;
- VII. Instalaciones deportivas;
- VIII. Edificios para estacionamiento de vehículos;
- IX. Edificios para servicios diversos; y
- X. Estaciones de servicio o gasolineras;

Los edificios que tengan usos compatibles deberán de cumplir las normas de cada una de las áreas correspondientes de las combinaciones que conjuguen y determinen en cada caso el mayor requerimiento o restricción, en los elementos que sean comunes.

Así mismo, se establecen las normas, lineamientos y procedimientos que deberán cumplir todas las edificaciones sujetas a la Conservación del Patrimonio Histórico, Cultural o Artístico.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **Edificios para vivienda**

**Artículo 117.** Los criterios a implementar en edificios para vivienda se derivan del derecho a la vivienda digna y decorosa por lo que toda vivienda tendrá las siguientes condiciones y características:

- I. Seguridad jurídica de la tenencia;
- II. Disponibilidad de servicios básicos;
- III. Garantizar la habitabilidad;
- IV. Accesibilidad en diseño y materialidad;
- V. Ubicación que garantice acceso a infraestructura, servicio, comercio y cercanía a fuentes de empleo; y
- VI. Adecuación cultural que responda a los usos y costumbres de los diversos grupos sociales.

**Artículo 118.** Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan los siguientes espacios habitables:

- a. Recamara principal o de servicio.
- b. Baño completo.
- c. Sala.
- d. Cocina.
- e. Comedor.
- f. Áreas de servicio o áreas comunes como: cochera, patio de servicio, área de lavado, azoteas, vestíbulos, o similares.

**Artículo 119.** Todas las viviendas de un edificio deberán tener salida a circulaciones, que conduzcan directamente a las puertas de acceso de la calle o a las escaleras. El ancho de dichas circulaciones o corredores nunca será menor de 1.2 metros, y cuando existan barandales estos deberán tener una altura mínima de 0.90 metros.

**Artículo 120.** Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con los básicos establecidos por espacios habitables con sus propios servicios básicos de baño, regadera, lavabo e inodoro, además del área de servicio y fregadero para cocina. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deberán ser conducidas a pozos de absorción y de conformidad con lo señalado según norma SEAPAL.

**Artículo 121.** Solo por excepción y a falta de drenaje municipal, previa autorización de la autoridad correspondiente se podrá autorizar la construcción de viviendas cuyas aguas negras descarguen en fosas sépticas, las cuales deberán cumplir con la NOM-001- SEMARNAT-1996 si su descarga es a un cauce natural, que deberán ser técnica y funcionalmente adecuadas, condicionando a que una vez construida la red municipal, se construya el drenaje interno y se conecte a la misma.

**Artículo 122.** Cualquier otro servicio y/o instalación deberá cumplir los normativos según el caso cuidando que este no signifique riesgo, menos peligro para los que ahí habiten.

### **CAPÍTULO TERCERO** **Edificios para comercios y oficinas**

**Artículo 123.** Es obligatorio dotar a estos edificios con los servicios sanitarios de uso público destinados a hombres y mujeres en forma independiente en cada piso que se construya, de acuerdo a los parámetros indicados en los artículos correspondientes a servicios sanitarios.

**Artículo 124.** Los comercios o centros comerciales cuya área de venta sea mayor a 1,000 metros cuadrados deberán tener un local que pueda dar servicio médico de emergencia, el cual estará dotado con el equipo, instrumentos y medicamentos necesarios para brindar los primeros auxilios.

**Artículo 125.** Los comercios que produzcan desechos sólidos, deberán contar con áreas aisladas y protegidas, estratégicamente localizadas, de preferencia en el estacionamiento, que faciliten el uso de contenedores y la maniobra de recolección.

**Artículo 126.** El emplazamiento de tianguis permanentes y eventuales, deberá sujetarse a las reglamentaciones municipales respectivas y deberá realizarse en predios señalados para tal uso o los que la autoridad municipal competente establezca, previendo la ubicación de los servicios conexos al mismo, tales como el estacionamiento público, servicios sanitarios y contenedores de basura apartados de las áreas comerciales.

### **CAPÍTULO CUARTO** **Edificios para industria y almacenamiento**

**Artículo 127.** Los proyectos de instalaciones industriales, incluyendo sus áreas de fabricación, bodegas, oficinas y servicios conexos, deberán contar con la aprobación correspondiente de las instituciones encargadas de la protección ambiental y civil a nivel federal, estatal y municipal. Asimismo, deberán cumplir con los lineamientos para zonas industriales, señaladas de este Reglamento y sujetarse a las ubicaciones señaladas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano respectivos.

**Artículo 128.** Las industrias genéricas que requieren de un estudio de impacto ambiental, presentado por los interesados y aprobado por las autoridades con jurisdicción sobre los aspectos ambientales y ecológicos, son las siguientes:

- I. Instalaciones con tratamiento, confinamiento o eliminación de residuos peligrosos;
- II. Tratamiento, refinación y distribución de sustancias minerales y no minerales;
- III. Industria química;
- IV. Industria siderúrgica;
- V. Industria papelería;
- VI. Industria zapatera y tenerías;
- VII. Industria textil;
- VIII. Industria azucarera;
- IX. Industria de bebidas;
- X. Industria alimenticia;
- XI. Industria del cemento;

- XII. Industria de elementos para la construcción;
- XIII. Industria automotriz y metal-mecánica;
- XIV. Generación y transmisión de electricidad;
- XV. Industrias de la madera;
- XVI. Oleoductos y gasoductos, así como sus estaciones, almacenes y terminales; y
- XVII. En general todas aquellas que puedan ocasionar peligros y afectaciones al medio ambiente.

## **CAPÍTULO QUINTO**

### **Edificios para la educación**

**Artículo 129.** Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios de educación y tendrán como superficie mínima la resultante de aplicar el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.), señalado en el Título Segundo, Capítulo V, de este Reglamento, o en su caso los lineamientos establecidos a nivel estatal y federal para cada tipo de centro educativo. El tratamiento de la superficie de estas áreas recreativas podrá ser variable, en función de las características del sitio y de la actividad específica a desempeñar, debiendo siempre presentar condiciones de seguridad y limpieza y estando sujeta a un mantenimiento adecuado. En casos especiales, previa aprobación de la autoridad municipal, los espacios de recreo podrán estar en azoteas, con la debida seguridad, o en espacios interiores adecuadamente acondicionados.

**Artículo 130.** Todo tipo de centro educativo deberá contar con un local adecuado para enfermería con su equipo de emergencia y primeros auxilios, con las dimensiones en función de la población estudiantil a atender.

## **CAPÍTULO SEXTO**

### **Edificios para la salud y asistencia social**

**Artículo 131.** Todo tipo de hospitales y clínicas que se construyan por el sector público o privado deberán sujetarse a las disposiciones y normas de la Secretaría de Salud que rigen sobre la materia, y los establecidos en el presente Reglamento.

**Artículo 132.** La ubicación de los edificios para la atención de la salud, deberá realizarse de acuerdo a las normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y del Plan Parcial de Desarrollo Urbano que corresponda.

**Artículo 133.** Es indispensable que el edificio cuente con planta eléctrica de emergencia, que deberá calcularse para atender toda la capacidad requerida. La dependencia municipal respectiva podrá autorizar que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital o de clínica, únicamente cuando se llenen todos los requerimientos reglamentarios y normas específicas del reglamento de construcción de hospitales y clínicas del sector salud.

## **CAPÍTULO SÉPTIMO**

### **Edificios para la cultura o artístico y la recreación**

**Artículo 134.** La dependencia municipal respectiva podrá otorgar los permisos para la construcción de salas de espectáculos públicos, únicamente cuando se cuente con la aprobación de la ubicación de las mismas, con sujeción a las leyes federales y estatales competentes el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Centro de Población y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes y el presente reglamento.

**Artículo 135.** Las salas de espectáculos y de reuniones culturales o artístico, tales como cinematógrafos, salas de conciertos o recitales, teatros, salas de conferencias o cualquiera otra semejante, deberán tener accesos y salidas directas a la vía pública, o bien comunicarse con ella a través de pasillos con amplitud correspondiente a la capacidad de usuarios.

**Artículo 136.** Las hojas de las puertas deberán abrir siempre hacia el exterior y estar colocadas de tal manera que al abrirse no obstruyan algún pasillo, escalera o descanso, y deberán contar siempre con los dispositivos necesarios que permitan su apertura por el simple empuje de las personas y nunca deberán desembocar directamente a un tramo de escalera, sin mediar un descanso que tenga como mínimo 1.5 metros de dimensión mínima.

**Artículo 137.** En todas las puertas que conduzcan al exterior se colocarán invariablemente letreros con la palabra “Salida” y flechas luminosas indicando la dirección de dichas salidas. Las letras deberán tener una dimensión mínima de 15 centímetros, y estar permanentemente iluminadas, aun cuando se interrumpa el servicio eléctrico general.

**Artículo 138.** Las salas de espectáculos deberán contar con vestíbulos que comuniquen la sala con la vía pública o con los pasillos de acceso a ésta. Tales vestíbulos deberán tener una superficie mínima calculada a razón de 4 espectadores por metro cuadrado.

**Artículo 139.** Las salas de espectáculos deberán contar con taquillas que no obstruyan la circulación y se localicen en forma visible. Deberá haber cuando menos una taquilla por cada 1,000 espectadores.

**Artículo 140.** El volumen del espacio interior de las salas de espectáculos se calculará a razón de 2.5 metros cúbicos por espectador y en ningún punto tendrán una altura libre inferior a 3 metros.

**Artículo 141.** Las salas de espectáculos, deberán de cumplir rigurosamente con las normas técnicas aplicables para obtener los cálculos de isóptica, panóptica y acústica correspondiente, para aplicarlos en su caso; así como cumplir con las condiciones óptimas de ventilación e iluminación artificiales de dichos espacios.

**Artículo 142.** Solo se permitirán las salas de espectáculos con butacas o en su caso previa autorización de la autoridad municipal se permitirán gradas con separación de asientos individuales. La anchura mínima de las butacas será de 55 centímetros, debiendo quedar un espacio libre mínimo de 40 centímetros entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, medido este espacio entre las verticales correspondientes.

**Artículo 143.** Las butacas deberán estar fijas en el piso, a excepción de las que se sitúen en palcos y plateas, debiendo tener siempre asientos plegadizos, excepto cuando el espacio entre el borde del asiento y el respaldo al frente sea de 75 centímetros, considerado suficiente para circular sin que se mueva la persona sentada.

**Artículo 144.** En los muros de los espacios de circulación o estancia no se permitirán salientes o elementos decorativos que se ubiquen a una altura menor de 3 metros, en relación con el nivel de piso.

**Artículo 145.** No se permitirá que, en lugares destinados a la permanencia o tránsito público, haya, puertas simuladas o espejos que puedan causar confusiones en el público en lo relativo a la percepción de tránsitos y salidas.

**Artículo 146.** Los escenarios, ventiladores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección, deberán estar aislados entre sí y de la sala mediante muros, techos, telones y puertas de material incombustible y deberán tener salidas independientes de la sala. Las puertas deberán tener dispositivos mecánicos que la mantengan cerradas.

**Artículo 147.** Los guardarropas no deberán obstruir el tránsito público, pero deberán situarse con un fácil acceso desde el vestíbulo.

**Artículo 148.** Las casetas de proyección deberán contar con ventilación artificial y protección adecuada contra incendios. Su acceso y salida deberá ser independiente de las de la sala.

**Artículo 149.** En todas las salas de espectáculos será obligatorio contar con una planta eléctrica de emergencia con capacidad adecuada a sus instalaciones y servicios.

**Artículo 150.** Los servicios sanitarios deberán ubicarse con acceso desde los vestíbulos, separados en núcleos para cada sexo.

**Artículo 151.** Deberá contarse con un núcleo de servicios sanitarios para actores y empleados, con acceso desde los camerinos y desde los servicios complementarios.

**Artículo 152.** Todos los servicios sanitarios deberán estar dotados de pisos impermeables antiderrapantes, recubrimientos de muros a una altura mínima de 1.80 metros con materiales impermeables lisos, de ángulos redondeados y con un sistema de coladeras estratégicamente colocadas que posibiliten asearlos fácilmente.

## **CAPÍTULO OCTAVO**

### **Instalaciones deportivas**

**Artículo 153.** Las edificaciones destinadas a clubes deportivos, públicos o privados, deberán de contar además de las instalaciones adecuadas a su desempeño, con los servicios de vestidores y sanitarios en núcleos separados por género y en proporción al número de sus asistentes y capacidad de servicio.

**Artículo 154.** En caso de que se cuente con graderías para espectadores, la estructura de éstas deberá ser de material incombustible y en casos excepcionales para instalaciones provisionales podrá autorizarse que se construyan con elementos de madera o metal, a juicio y bajo supervisión de la dependencia municipal respectiva.

**Artículo 155.** Las albercas que se construyan en los centros deportivos, sean públicos o privados, sean cual fuere su tamaño y forma, deberán contar con:

- I. Equipos de recirculación y purificación de agua;
- II. Andadores que la delimiten de material antiderrapante; y
- III. El señalamiento de las zonas para natación y clavados, indicando con caracteres perfectamente visibles las profundidades mínima y máxima, como el punto en que cambie la pendiente del piso, así como aquel en que la profundidad sea más de 1.20 metros. Las albercas para niños deberán estar separadas de las de los adultos, con indicaciones claras de profundidades.

**Artículo 156.** Los baños, sean éstos de regadera, sauna o vapor, deberán contar con instalaciones hidráulicas que tengan fácil acceso para su mantenimiento técnico y conservación. Los muros y techos habrán de recubrirse con materiales impermeables. Los pisos deberán ser de material impermeable antiderrapante. Las aristas de muros y demás elementos constructivos deberán ser redondeadas para seguridad de los usuarios.

## **CAPÍTULO NOVENO**

### **Estaciones de servicio, gasolineras**

**Artículo 157.** Los proyectos de obras de urbanización o edificación de predios donde se propongan localizar y operar estaciones de servicios o gasolineras se formularán, autorizarán y ejecutarán, sujetándose a las normas de usos y destinos del suelo que señalen los planes o programas de desarrollo urbano, donde en su caso se precisaren la compatibilidad entre los usos y destinos permitidos y las disposiciones aplicables a los usos y destinos condicionados. Esas normas de urbanización y edificación deberán de observar y ser congruentes con las especificaciones generales para proyecto y construcción de estaciones de servicio vigentes expedidas por la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente, en todo aquello que no se opongan a la Norma Oficial Mexicana NOM-005-ASEA-2016 o a cualquier otra legislación federal vigente aplicable.

**Artículo 157.** En las áreas urbanas las gasolineras deberán ubicarse en predios donde se determinen usos mixtos y de servicios a la industria y al comercio, según lo estipulado en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano correspondientes.

**Artículo 158.** Se deberá apegar a los lineamientos establecidos por el "ASEA".

## **CAPÍTULO DÉCIMO**

### **De la conservación del patrimonio cultural urbano y arquitectónico**

**Artículo 159.** Para la instrumentación de políticas de conservación del patrimonio cultural urbano en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco., se tomará en consideración lo establecido en la Ley y su reglamento de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco en especial para los polígono de protección además de lo correspondiente indicado a los alcances el Reglamento de Imagen Visual e Identidad de Puerto Vallarta, Jalisco., así como cualquier otro polígono identificado de este municipio.

**Artículo 160.** En la identificación de las zonas o polígonos de protección, se definirán los límites del perímetro que las determina, marcando la zona de amortiguamiento, que permita preservar en su autenticidad e integridad, los valores culturales, materiales e inmateriales, insertos en ésta.

Las intervenciones que se realicen en las zonas de protección, deberán armonizar con las características y elementos que determinan su relevancia cultural e integrarse a su contexto urbano inmediato, respetando sus rasgos definitorios, así como los lineamientos específicos señalados en los instrumentos de planeación urbana vigentes.

**Artículo 161.** De conformidad con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, corresponde al Instituto Nacional de Antropología e Historia la protección legal de los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos los que sean declarados por oficio o a petición, de acuerdo a lo establecido en la ley.

**Artículo 162.** Las zonas o polígonos de Protección definidas y delimitadas dentro de los instrumentos de planeación urbana y los programas de ordenamiento ecológico local, donde se localizan áreas, sitios, predios y edificaciones considerados Patrimonio Cultural del Estado y de interés a cuidar, mantener, conservar y mejorar por el municipio se dividen en:

**a) Áreas o zonas de Valor Natural:** Las formaciones geológicas, orográficas, topográficas o sus elementos biológicos, o grupos de esta clase de formaciones que tengan una importancia especial desde el punto de vista de la ciencia o de las obras conjuntas del hombre y de la naturaleza, que por sus características intrínsecas, constituyan por sí mismos conjuntos de relevancia estética, considerando como parte de este patrimonio a las áreas naturales protegidas de competencia estatal y municipal, los humedales y los corredores biológicos ubicados dentro del Estado de Jalisco;

**b) Áreas o zonas de Valor Paisajístico:** Los espacios, lugares o sitios urbanos, rurales o regionales, que posean características de homogeneidad arquitectónica o una singular morfología del trazado urbano y aquellos donde sus elementos naturales presentan aspectos que justifiquen el ser considerados;

**c) Áreas o zonas Típicas:** Las ciudades, pueblos, barrios, colonias o parte de ellos, que conservan la forma y la unidad de su trazo urbano, formas de urbanización y edificación, así como su utilización tradicional e identidad de una época específica;

**d) Centros Históricos y o Arqueológicos:** Las áreas o zonas que delimitan los espacios urbanos donde se originaron los centros de población.

**Artículo 163.** Cualquier acción urbanística derivadas del manejo, uso e intervenciones que se realicen por los particulares sobre los bienes y zonas de protección del Patrimonio Cultural del Estado, quedan sujetas a las disposiciones de la Ley y su reglamento en especial para los polígono de protección además del correspondiente indicado a los alcances en y por el Reglamento de Imagen Visual e Identidad de Puerto Vallarta, Jalisco y el presente Reglamento.

**Artículo 164.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco es la institución pública con facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la normatividad urbana y defender de oficio la integridad de los bienes afectos al Patrimonio Edificado y Cultural del Estado.

**Artículo 165.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente para que, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente Reglamento, los programas, plan o planes parciales de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.

**Artículo 166.** Cualquier intervención llevada a cabo con la finalidad de conservación, restauración o adaptación controlada, que se realice en inmuebles históricos o artísticos, relevantes o ambientales, incluyendo los de propiedad privada, constituye una actividad especializada. Dichos trabajos serán realizados o avalados por Directores Responsables de Proyecto y Obra de Restauración, especialistas en patrimonio cultural edificado, autorizado por la Comisión Municipal de Directores Responsables y Peritos en Supervisión Municipal

Los proyectos deberán contar con la autorización correspondiente por parte de la instancia competente, previo dictamen técnico, y dicha intervención deberá ejecutarse bajo los procedimientos que se indiquen.

**Artículo 167.** Cuando un inmueble declarado como parte del patrimonio histórico y/o cultural, en cualquiera de sus tipos, sea sujeto de acciones de conservación tendientes a salvar, preservar,

mantener, proteger, custodia, mejorar o cuidar la permanencia y el estado original de los bienes patrimoniales que lo integran, podrán tener los siguientes niveles de intervención:

- I. **Conservación:** Que no manifieste un grado de deterioro significativo, por lo que sólo requerirá de un mínimo de acciones de mantenimiento o conservación:
- II. **Mantenimiento general:** Actividades para conservar en buen estado la estructura, espacios, elementos constructivos y acabados en el inmueble (limpieza, impermeabilización, reparación menor de instalaciones, resane y pintura);
- III. **Rehabilitación menor:** Acciones eventuales de conservación y reparación (aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, canterías, cerámica, vidriería, molduras, instalaciones y pavimentos);
- IV. **Restauración:** Cuando un inmueble declarado como del patrimonio cultural de alto valor manifieste un grado de deterioro significativo, pérdida o alteraciones en sus componentes arquitectónicos o estructura original, requerirá de acciones de restauración especializada.

Las acciones obligatorias aplicables a este nivel de intervención son:

- a) Diagnóstico del estado que presenta el inmueble al momento de la intervención;
- b) Liberación de los elementos arquitectónicos agregados a la estructura o composición original;
- c) Corrección de fuentes de deterioro en la edificación;
- d) Consolidación de elementos arquitectónicos, que presenten problemas de conservación en su estructura compositiva;
- e) Rehabilitación y restauración mediante la consolidación de elementos arquitectónicos.
- f) Acciones de mantenimiento, conservación, reparación, restauración para evitar la pérdida o deterioro de aplanados, acabados diversos, carpinterías, herrerías, yeserías, estucos, canterías, cerámica, vidriería, pintura mural, plafones, molduras, instalaciones y pavimentos del inmueble;
- g) Restitución de elementos arquitectónicos en mal estado o perdidos;
- h) Adaptación menor de espacios originales al uso actual;
- i) Integración de espacios y elementos arquitectónicos o contemporáneos al inmueble original sin que esta acción implique la eliminación o sustitución de partes originales; y
- j) Adecuación o actualización de instalaciones y complementos arquitectónicos.

**Artículo 168.** Las demoliciones totales de inmuebles sin un valor arquitectónico podrán ser factibles en una zona protegida siempre y cuando implique la construcción de un nuevo inmueble a corto plazo.

Las acciones que implica este nivel de intervención son:

- a) Elaboración de proyecto de sustitución controlada;
- b) Eliminación total o parcial de espacios existentes;
- c) Sustitución de inmueble adaptándolo a las características volumétricas, de imagen urbana y reglamentación de la zona;
- d) Integración de la fachada al contexto urbano; y e) Integración a las características morfológicas, tipológicas, modos de edificación y normas de control de la misma. Los equipos de trabajo requieren un grado de especialización intermedio y es recomendable contar con supervisión o asesoría de la autoridad municipal.

**Artículo 169.** El uso al que se destinen los monumentos históricos o inmuebles de valor artístico relevante y las zonas de valor patrimonial considerados en este Reglamento, deberá ser congruente con sus antecedentes y sus características culturales, así como con la adecuación a las nuevas necesidades que se le pretenda dar a través de la aplicación de instalaciones y servicios, así como no deberá alterar ni deformar los valores de los inmuebles considerados con valor patrimonial.

**Artículo 170.** Toda intervención que se realice en monumentos históricos o inmuebles de valor artístico relevante y las zonas de valor patrimonial considerados en este Reglamento, deberán sujetarse a lo establecido en el dictamen técnico que se expida sobre el bien en particular haya emitido la instancia competente en cada caso.

**Artículo 171.** Las obras de conservación, restauración o adaptación controlada, dependiendo el caso, en bienes declarados monumentos históricos, inmuebles con valor artístico relevante o los incluidos en zonas de valor patrimonial, que se ejecuten sin la autorización correspondiente, o que violen lo acordado en este Reglamento, serán suspendidas por disposición de la dependencia municipal competente, y en su caso, se procederá a su demolición, reparación y/o restauración, según proceda, con cargo al propietario. Serán solidariamente responsables con el propietario, quien o quienes hayan ordenado o dirigido la ejecución. Esto sin detrimento de otras

responsabilidades civiles o penales a que haya lugar por la destrucción o daño a bienes patrimoniales.

**Artículo 172.** Todo edificio catalogado como monumento histórico relevante o inmueble con valor artístico relevante, no podrá ser demolido por ninguna causa. En caso de peligro inminente, el propietario, o la dependencia municipal ante la negativa del propietario, dispondrá de la intervención para que dicho bien se conserve y no afecte los derechos de terceros. Para el caso de inmuebles con valor ambiental, sean históricos o artísticos, el Ayuntamiento deberá emitir el permiso correspondiente y en su caso, deberá estar avalado por las instancias correspondientes. Para el caso de inmuebles con valor de edificación actual armónica, corresponde al Ayuntamiento por conducto de la dependencia competente el dictaminar sobre la negación o aprobación de demolición de cualquier edificio dentro de la zona de valor patrimonial.

**Artículo 173.** En el caso de adecuar un edificio a una función diferente deberá tenerse especial cuidado en:

- I. Respetar íntegramente la estructura asegurando su restauración y conservación; y
- II. En caso de requerirse elementos complementarios siempre deberán estar formalmente integrados al conjunto.

**Artículo 174.** En caso de remodelación arquitectónica o urbana, deberá respetarse íntegramente las tipologías de construcción a todos los niveles y tener siempre, una adecuada integración.

**Artículo 175.** En lo referente a anuncios para áreas y edificios patrimoniales, se aplicará, la reglamentación municipal vigente, para que su tamaño y ubicación sea discreta y armónica adecuada al contexto urbano. Además, se deberá cuidar que los materiales usados en zonas y edificios patrimoniales deberán ser tradicionales, no aceptándose el uso de acrílicos, aluminio y otros materiales que no vayan de acuerdo a la tipología del inmueble. Tampoco se aceptarán coloraciones fluorescentes o cualquier otra cosa que desarmonice con la imagen visual del edificio o del conjunto del área urbana.

### **CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO**

#### **Normas de diseño arquitectónico en espacios habitables**

**Artículo 176.** Requerimientos básicos de habitabilidad y funcionamiento se señalan a continuación las dimensiones de diferentes espacios.

| <b>DIMENSIONES BÁSICAS EN ESPACIOS HABITABLES.</b> |                       |              |                      |
|--|-----------------------|--------------|----------------------|
| LOCAL  | DIMENSIONES BÁSICAS   |              |                      |
|  | ÁREA(M <sup>2</sup> ) | LADO(METROS) | ALTURA LIBRE(METROS) |
| <b>A) HABITACIÓN</b>                               |                       |              |                      |
| Piezas habitables:                                 |                       |              |                      |
| Recámara única o principal                         | 10.50                 | 3.00x3.50    | 2.70                 |
| Sala   | 13.50                 | 3.00 x 4.50  | 2.70                 |
| Comedor  | 9.60                  | 3.00x3.20    | 2.70                 |
| Cocinas  | 4.00                  | 2.00         | 2.70                 |
| Cuarto de lavado                                   | 3.00                  | 1.80         | 2.70                 |
| Cuarto de aseo, despensas y similares              | 2.90                  | 1.60         | 2.70                 |
| Baños y sanitarios                                 | 3.50                  | 1.60         | 2.70                 |
| <b>B) COMERCIOS Y OFICINAS</b>                     |                       |              |                      |
| Áreas de hasta 20m <sup>2</sup>                    |                       |              | 2.70                 |
| De 20 m <sup>2</sup> hasta 50 m <sup>2</sup>       |                       |              | 2.70                 |
| De 50m <sup>2</sup> hasta 100 m <sup>2</sup>       |                       |              | 2.70                 |
| De 100m <sup>2</sup> hasta 200m <sup>2</sup>       |                       |              | 2.70                 |
| De 200 m <sup>2</sup> hasta 500m <sup>2</sup>      |                       |              | 2.80                 |
| De 500m <sup>2</sup> hasta 1000m <sup>2</sup>      |                       |              | 2.85                 |
| Cada 1000m <sup>2</sup> o fracción extra           |                       |              | 0.20                 |
| <b>C) EDUCACIÓN CULTURA Y CULTO</b>                |                       |              |                      |
| EDUCACIÓN:   |                       |              |                      |
| Aulas  | 0.9/alumno            |              | 3.20                 |



|   |                |              |      |
|---|----------------|--------------|------|
| BIBLIOTECAS:  |                |              |      |
| Salas de lectura  | 2.5/lector     |              | 3.20 |
| TEMPLOS:  |                |              |      |
| Espacios de reunión   | 1.0/persona    |              | 3.20 |
| <b>D) RECREACIÓN</b>  |                |              |      |
| ALIMENTOS Y BEBIDAS:  |                |              |      |
| Áreas de comensales   | 1.00/comensal  |              | 2.70 |
| Área de cocina y servicios                                  | 0.50/ comensal |              | 2.70 |
| ENTRETENIMIENTO:  |                |              |      |
| Salas de espectáculos                                       | 1.70/persona   |              | 3.20 |
| VESTÍBULOS:   |                |              |      |
| Hasta 250 concurrentes                                      | 0.25/persona   | 3.00         | 3.20 |
| RECREACIÓN SOCIAL:  |                |              |      |
| Salas de reunión  | 1.00/persona   |              | 3.20 |
| DEPORTES Y RECREACIÓN:                                      |                |              |      |
| Graderías   |                | 0.55/asiento |      |
| ALOJAMIENTO TEMPORAL:                                       |                |              |      |
| Cuartos de hoteles, moteles, casas de huéspedes y albergues | 7.84           | 2.80         | 2.70 |

**Artículo 177.** Los requerimientos básicos de sanitarios son los siguientes:

| SANITARIOS   |                                 |           |   |            |         |   |           |   |
|--|---------------------------------|-----------|---|------------|---------|---|-----------|---|
| GÉNERO   | MAGNITUD                        | EXCUSADOS |   | MIGITORIOS | LAVABOS |   | REGADERAS |   |
| SERVICIOS OFICINAS Y COMERCIOS                           | Por cada 400m2                  | 1         | 2 | 1          | 2       | 2 |           |   |
| EDUCACIÓN Y CULTURA                                      | Hasta 50 alumnos                | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 |           |   |
|  | Hasta 75 alumnos                | 3         | 6 | 3          | 3       | 3 |           |   |
|  | De 76 a 150 alumnos             | 4         | 8 | 4          | 4       | 4 |           |   |
|  | Cada 75 adicionales o fracción  | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 |           |   |
| CENTROS DE REUNIÓN Y ESPECTÁCULOS                        | Hasta 100 personas              | 2         | 4 | 2          | 3       | 3 |           |   |
|  | De 101 a 200 personas           | 4         | 8 | 4          | 4       | 4 |           |   |
|  | Cada 200 adicionales o fracción | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 |           |   |
| DEPORTES, RECREACIÓN, CANCHAS Y CENTROS DEPORTIVOS       | Hasta 50 personas               | 1         | 2 | 1          | 1       | 1 | 1         | 1 |
|  | De 101 a 200 personas           | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 | 2         | 2 |
|  | Cada 200 adicionales o fracción | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 | 2         | 2 |
| ESTADIOS   | Cada 200 personas               | 1         | 2 | 1          | 2       | 2 |           |   |
| ALOJAMIENTO CON BAÑO COMPARTIDO                          | Hasta 10 personas               | 1         | 2 | 1          | 1       | 1 | 1         | 1 |
|  | De 11 a 25 personas             | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 | 2         | 2 |
|  | Cada 25 adicionales o fracción  | 1         | 2 | 1          | 1       | 1 | 1         | 1 |
| COMUNICACIONES Y TRANSPORTES                             |                                 |           |   |            |         |   |           |   |
| Estacionamientos, Terminales y estaciones de transporte. | Por cada 100 cajones            | 1         | 2 | 1          | 2       | 2 |           |   |
|  | Cada 200 personas o fracción    | 2         | 4 | 2          | 2       | 2 |           |   |
| INDUSTRIAS   |                                 |           |   |            |         |   |           |   |
|  | Hasta 25 personas               | 1         | 2 | 2          | 2       | 2 | 1         | 1 |
|  | De 26 a 50                      | 2         | 4 | 3          | 3       | 3 | 1         | 1 |

|   |                                 |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| <b>Industrias, almacenes y bodegas.</b> | De 51 a 75                      | 3 | 5 | 4 | 4 | 4 | 2 | 2 |
|   | Cada 100 adicionales o fracción | 3 | 6 | 4 | 4 | 4 | 1 | 1 |

**Artículo 178.** Los requisitos básicos de ventilación son:

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, los locales habitables en edificios de alojamiento, los cuartos de encamados en hospitales y las aulas en edificaciones para educación elemental y media, tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en este artículo, el área de aberturas de ventilación no será inferior al 5% del área del local.
- II. Los locales de trabajo, reunión o servicio en todo tipo de edificación tendrán ventilación natural con las mismas características mínimas señaladas en el inicio anterior, o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen durante los periodos de uso, los siguientes cambios del volumen de aire de locales.

| <b>Requisitos básicos de Ventilación</b>                            |                     |
|---|---------------------|
| VESTÍBULOS  | 1 CAMBIO POR HORA   |
| LOCALES DE TRABAJO Y REUNIÓN EN GENERAL Y SANITARIOS DOMÉSTICOS     | 4 CAMBIOS POR HORA  |
| COCINAS DOMÉSTICAS. BAÑOS PÚBLICOS                                  | 6 CAMBIOS POR HORA  |
| CAFETERÍAS, RESTAURANTES Y ESTACIONAMIENTOS                         | 6 CAMBIOS POR HORA  |
| COCINAS EN COMERCIOS DE ALIMENTOS                                   | 10 CAMBIOS POR HORA |
| CENTROS NOCTURNOS, BARES, SALONES DE FIESTA Y SALAS DE ESPECTÁCULOS | 2 CAMBIOS POR HORA  |

**Artículo 179.** Los requerimientos básicos de iluminación en los locales de las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna, además de cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, locales habitables en edificios de alojamiento, aulas en las edificaciones de educación elemental y media, cuartos encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en este capítulo. El área de las ventanas no será inferior al 15% del área de local.

Se permitirá la iluminación diurna natural por medio de domos o tragaluces en los casos de baños, cocinas, locales de trabajo, reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios. En este caso, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz podrá dimensionarse tomando como base mínima el 4% de la superficie del local. Los niveles de iluminación en luces que deberán proporcionar los medios ratificales serán, como mínimo los siguientes:

| <b>ILUMINACIÓN</b>    |                           |                                      |
|-----------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| <b>GÉNERO</b>         | <b>LOCAL</b>              | <b>NIVEL DE ILUMINACIÓN EN LUXES</b> |
| HABITACIÓN            | GENERAL                   | 50 A 100                             |
| OFICINAS              | LOCALES DE TRABAJO        | 200 A 300                            |
| COMERCIOS             | EN GENERAL                | 250                                  |
| ABASTOS               | NAVES DE MERCADOS         | 150                                  |
| GASOLINERAS           | ALMACENES                 | 50                                   |
|                       | ÁREAS DE SERVICIOS        | 70                                   |
|                       | ÁREAS DE BOMBAS           | 200                                  |
| EDUCACIÓN Y CULTURA   | AULAS                     | 250                                  |
|                       | TALLERES Y LABORATORIOS   | 300                                  |
|                       | NAVES DE TEMPLOS          | 75                                   |
| BIBLIOTECA            | SALAS DE LECTURA          | 250                                  |
| SALAS DE ESPECTÁCULOS | SALAS DURANTE LA FUNCIÓN  | 1                                    |
|                       | ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA | 5                                    |

|                       |                           |           |
|-----------------------|---------------------------|-----------|
|                       | SALAS DURANTE INTERMEDIOS | 50        |
|                       | VESTÍBULOS                | 50        |
|                       | ÁREAS DE AUTOS            | 100       |
| ESTACIONAMIENTOS      | ÁREAS DE TRABAJO          | 30        |
| INDUSTRIAS EN GENERAL |                           | 200 A 300 |

Para circulaciones horizontales y verticales, así como para sanitarios, el nivel de iluminación será de cuando menos 100 luxes. En caso de que por condiciones especiales de funcionamiento se requieran niveles inferiores a los señalados, la dependencia municipal, previa solicitud fundamentada, podrá autorizarlos.

II. Las ventanas de los espacios deberán cumplir con lo siguiente:

| ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN |   |   |
|---------------------------|---|---|
| GÉNERO                    | ILUMINACIÓN ( % de la superficie local) | VENTILACIÓN ( % del área de la ventana) |
| HABITACIÓN                |   |   |
| Piezas habitables         | 15%                                     | 40%                                     |
| Piezas no habitables      | 10%                                     | 40%                                     |
| EDUCACIÓN                 | 20%                                     | 40%                                     |
| INTERNADOS, DORMITORIOS   | 20%                                     | 40%                                     |

**Artículo 180.** Los requisitos básicos de iluminación y ventilación natural de patios deberán cumplir con las dimensiones siguientes:

I. Para servir a piezas habitables: (dormitorios, estancias, comedores, oficinas, aulas y similares).

En muros con alturas mayores a 12 metros la dimensión mínima del patio nunca será inferior a un tercio de la altura total del paramento de los mismos.

II. Para servir piezas no habitables: (baños, cocinas, vestíbulos, pasillos y similares).

a) Si la altura de los paramentos de los muros del patio fuera variable se tomará el promedio de los dos más altos.

b) En los patios completamente abiertos por uno o más de sus lados a la vía pública se permitirá una reducción hasta a mitad de la dimensión mínima en los lados perpendiculares a dicha vía pública.

c) Deberá procurarse una razonable privacidad visual entre espacios de diferentes usuarios.

| DIMENSIONES BÁSICAS DE PATIOS SEGÚN ALTURAS EN MUROS EXTERIORES |   |
|---|---|
| ALTURA DE LOS MUROS DELIMITANTES DEL PATIO (EN METROS)          | DIMENSIÓN BÁSICA LIBRE EN AMBOS SENTIDOS ESPACIOS HABITABLES (EN METROS)    |
| HASTA 4.00  | 2.50  |
| HASTA 6.00  | 3.00  |
| HASTA 9.00  | 3.50  |
| HASTA 12.00   | 4.00  |
| ALTURA DE LOS MUROS DELIMITANTES DEL PATIO (EN METROS)          | DIMENSIÓN BÁSICA LIBRE EN AMBOS SENTIDOS ESPACIOS NO HABITABLES (EN METROS) |
| HASTA 4.00  | 2.00  |
| HASTA 6.00  | 2.20  |
| HASTA 9.00  | 2.30  |
| HASTA 12.00   | 2.40  |

**Artículo 181.** Las dimensiones básicas de puertas serán:

| PUERTAS             |   |                       |                        |
|---------------------|---|-----------------------|------------------------|
| TIPO DE EDIFICACIÓN | TIPO DE ESPACIO                         | ANCHO MÍNIMO (METROS) | ALTURA MÍNIMA (METROS) |
| HABITACIÓN          | ACCESO PRINCIPAL                        | 0.90                  | 2.10                   |
|                     | LOCALES HABITABLES, COCINAS, PLANCHADO. | 0.80                  | 2.10                   |

|   |   |      |      |
|---|---|------|------|
|   | BAÑOS   | 0.70 | 2.10 |
| OFICINAS  | ACCESO PRINCIPAL  | 1.00 | 2.10 |
| COMERCIO  | ACCESO PRINCIPAL  | 1.10 | 2.10 |
| ASISTENCIA SOCIAL                               | DORMITORIOS EN ASILOS, ORFANATORIOS, CENTROS DE INTEGRACIÓN, INTERNADOS Y SIMILARES | 1.10 | 2.10 |
|   | LOCALES COMPLEMENTARIOS   | 1.10 | 2.10 |
| EDUCACIÓN, CULTURA Y TEMPLOS                    | ACCESO PRINCIPAL  | 0.80 | 2.10 |
|   | AULAS   | 1.20 | 2.40 |
| EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS, CENTROS DE REUNIÓN |   | 1.00 | 2.10 |
| ALOJAMIENTO                                     | ACCESO PRINCIPAL  | 1.80 | 2.40 |
|   | ENTRE VESTÍBULO Y SALA  | 1.20 | 2.10 |
|   | ACCESO PRINCIPAL  | 1.20 | 2.10 |
|   | CUARTOS DE HOTELES, MOTELES Y CASA DE HUÉSPEDES                                     | 0.90 | 2.10 |

Se observarán las siguientes especificaciones para anchuras de puertas, pasillos y escaleras generales:

1. Estas anchuras se refieren en todos los casos al ancho libre del claro, con puerta y jamba instalada.
2. En el caso de puertas de salas de espectáculos a vía pública deberán tener una anchura total de por lo menos la suma de las anchuras reglamentarias de las puertas entre vestíbulo y sala.
3. En sala de espectáculos, el total de la anchura de las puertas que comuniquen a la calle con los pasillos internos de acceso o salida, deberán ser por lo menos, igual a la suma de las anchuras de las puertas, que comuniquen el interior de la sala con los vestíbulos. Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, este se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del 7 (siete) por ciento.
4. En las salas y conjuntos destinados a espectáculos, deportes, educación, reuniones, eventos, restaurantes, salones de baile, terminales de transporte, hoteles, oficinas, comercios y demás donde haya congregación masiva de personas, la anchura de las puertas y pasillos de salida de cada uno de los espacios en lo individual y en sus posibles zonas de acumulamiento, deberá calcularse para evacuar a los asistentes en un tiempo máximo de 3 minutos en situaciones de emergencia, considerando que una persona puede salir por una anchura libre y sin obstáculos ni bordes, de 60 centímetros y recorrer 1 metro en un segundo. Por lo tanto, la anchura de estos elementos siempre deberá ser múltiplo de 60 centímetros y con la anchura mínima de 1.20 metros.
5. En caso de que las salidas sean por escaleras, las anchuras se calcularán suponiendo velocidades de 0.60 metros por segundo.
6. Para estos cálculos, se sumarán las entradas y salidas normales con las salidas de emergencia, sin embargo, cuando por razones de funcionamiento las salidas de emergencia se usen en forma independiente de los pasillos y puertas de acceso, estas salidas de emergencia deberán cumplir con la totalidad de las anchuras aun cuando existan otras puertas y pasillos para los ingresos.
7. Para el cálculo de las anchuras de estos elementos, primeramente, deberá establecerse el cupo de los espacios de acuerdo a los índices correspondientes o posibilidades máximas de ocupación de cada uno, para luego poder determinar, de acuerdo a dichos cupos, las anchuras de puertas y elementos de circulación.

**Artículo 182.** Las dimensiones básicas de circulaciones horizontales atenderán lo siguiente:

| CORREDORES Y PASILLOS |  |                     |                 |
|-----------------------|--|---------------------|-----------------|
| TIPO DE EDIFICACIÓN   | CIRCULACIÓN HORIZONTAL                   | DIMENSIONES BÁSICAS |                 |
|                       |  | ANCHO (METROS)      | ALTURA (METROS) |
| HABITACIÓN            | CORREDORES INTERIORES EN VIVIENDAS       | 1.20                | 2.60            |
|                       | CORREDORES COMUNES A DOS O MÁS VIVIENDAS | 1.50                | 3.20            |

|                              |  |      |      |
|------------------------------|--|------|------|
| OFICINAS                     | CORREDORES INTERNOS EN ÁREAS DE TRABAJO                                      | 1.50 | 3.20 |
|                              | CORREDORES DE ACCESO GENERAL   | 0.50 | 3.20 |
| COMERCIO                     | CORREDORES INTERNOS  | 1.50 | 3.20 |
| EDUCACIÓN, CULTURA Y TEMPLOS | CORREDORES COMUNES A DOS O MÁS AULAS   | 1.50 | 2.80 |
|                              | PASILLOS LATERALES INTERIORES  | 1.80 | 2.80 |
|                              | PASILLOS CENTRALES INTERIORES  | 1.80 | 2.80 |
| RECREACIÓN Y ENTRETENIMIENTO | PASILLOS ENTRE BUTACAS O ASIENTOS  | 1.20 |      |
|                              | PASILLOS ENTRE EL FRENTE DE UN ASIENTO Y EL RESPALDO DEL ASIENTO DE ADELANTE | 0.40 |      |
|                              | TÚNELES  | 1.20 | 3.20 |
| ALOJAMIENTO                  | PASILLOS DE ACCESO A LAS HABITACIONES  | 1.20 | 2.80 |

**Artículo 183.** Los requisitos básicos para escaleras son:

I. El ancho mínimo de las escaleras no será menor de los valores siguientes:

| ESCALERAS                           |  |                             |
|-------------------------------------|--|-----------------------------|
| TIPO DE EDIFICACIONES               | TIPO DE ESCALERA                               | ANCHO MÍNIMO                |
| HABITACIÓN                          | PRIVADA O INTERIOR                             | 0.90                        |
|                                     | COMÚN A 2 O MÁS VIVIENDAS (MÁXIMO 4 VIVIENDAS) | 1.20                        |
|                                     | PRINCIPAL                                      | 1.20                        |
| OFICINAS                            | HASTA 600 M2                                   | 1.20                        |
| COMERCIO                            | DE 600 M2 HASTA 1000 M2                        | 1.80                        |
|                                     | CADA 1000M2 EXTRAS                             | 1.80                        |
| EDUCACIÓN Y CULTURA                 | PARA UN MÁXIMO DE 4 AULAS POR PISO             | 1.20                        |
|                                     | POR CADA AULA EXTRA                            | AUMENTAR A 0.30             |
|                                     | PARA UN MÁXIMO DE 8 AULAS                      | 2.40 CON BARANDAL AL CENTRO |
| SALAS DE ESPECTÁCULOS               | EN ZONAS PÚBLICAS                              | 1.20                        |
|                                     | EN ZONAS CUARTOS                               | 1.20                        |
| COMUNICACIONES Y TRANSPORTES        |  |                             |
| ESTACIONAMIENTOS                    | PARA USO DEL PÚBLICO                           | 1.20                        |
| ESTACIONES TERMINALES DE TRANSPORTE | PARA USO DEL PÚBLICO                           | 1.50                        |

Además, deberá tomarse en cuenta lo indicado anteriormente para la evacuación total del edificio en 3 minutos.

II. Condiciones de diseño:

- a) Las escaleras contarán con un máximo de quince peraltes entre descansos;
- b) El ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual a la anchura de la rampa de la escalera;
- c) La huella de los escalones tendrá un mínimo de 25 centímetros en el interior de viviendas, y de 28 centímetros en circulaciones. La huella se medirá entre las proyecciones verticales de dos narices contiguas;
- d) El peralte máximo de los escalones podrá tener un máximo de 19 centímetros para subir un nivel o 3 metros máximo de 18 centímetros para subir 2 niveles o 6 metros máximo y de 17 centímetros para subir 3 o más niveles, o más de 6 metros. Estos niveles deberán de tomarse en cuenta a partir del nivel de ingreso al edificio, o en caso de contar con estacionamiento en sótano, a partir del nivel más bajo de este;
- e) Las medidas de los escalones deberán cumplir con la siguiente relación: dos peraltes más una huella sumarán cuando menos 63 centímetros, pero no más de 64 centímetros;
- f) En cada tramo de escaleras, la huella y peraltes conservarán siempre las mismas dimensiones;
- g) Todas las escaleras deberán contar con barandales en por lo menos uno de sus lados y en ambos lados si son de costados libres, a una altura de 0.90 metros medidos a partir de la nariz del escalón y diseñados de manera que impidan el paso de niños a través de ellos y diseñados de tal forma que permitan el deslizamiento continuo de la mano;

- h) Las escaleras de caracol deberán tener un diámetro mínimo de 1.20 metros;
- i) Las escaleras compensadas deberán tener una huella mínima de 25 centímetros medida a 40 centímetros de la baranda del lado interior y un ancho máximo de 1.50 metros;
- j) En caso de contar con escaleras eléctricas, deberán existir además escaleras fijas de emergencia, de por lo menos 1.20 metros de ancho;
- k) Las rampas y descansos de las escaleras deberán quedar libres de abatimientos de puertas que comuniquen a otros espacios; y
- l) La altura mínima, tomada perpendicularmente desde una línea trazada entre las narices de los escalones, al lecho bajo de la rampa superior será de por lo menos 2.00 metros.

**Artículo 184.** Para los elevadores y escaleras eléctricas se atenderá lo siguiente:

**1. Elevadores para pasajeros.**

- a) Las edificaciones que tengan más de cuatro niveles, incluyendo la planta baja, o una altura mayor de 12 metros a partir del nivel de acceso a la edificación, deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para pasajeros, mismo que deberá estar sustentado por el cálculo correspondiente;
- b) Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las edificaciones habitacionales plurifamiliares hasta cinco niveles, incluyendo la planta baja, o con una altura no mayor a 15 metros, incluyendo la planta baja, o con una altura no mayor a 15 metros a partir del nivel de acceso a la edificación, siempre y cuando la superficie de cada vivienda sea como máximo de 70 metros cuadrados, sin contar los indivisos; y
- c) En los casos en que la vivienda del último nivel cuente con dos o más pisos y de éstos, únicamente el inferior tenga ingreso al pasillo, los niveles, extras no se considerarán para lo indicado en los párrafos anteriores.

**2. Escaleras eléctricas.**

Las escaleras eléctricas para transporte de personas tendrán una inclinación de 30 a 35 grados.

## **TÍTULO SEXTO**

### **Infracciones, sanciones y medios de defensa.**

#### **CAPÍTULO PRIMERO**

##### **Infracciones y sanciones.**

**Artículo 185.** Todo acto que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de instrumentos de planeación urbana; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en el Código Urbano para el Estado de Jalisco y los Reglamentos Municipales aplicables, será sujeto a la imposición de sanciones administrativas, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso, mismas que podrán consistir en:

- I. Amonestación con apercibimiento;
- II. Multa;
- III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;
- IV. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista determinación administrativa o judicial, firme que imponga esas medidas;
- V. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen en los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este Reglamento, la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo;
- VI. A quienes vendan terrenos como urbanos sin tener tal calidad, o sin autorización expresa de las autoridades competentes, se le aplicarán las sanciones previstas en el Código Penal del Estado de Jalisco, y
- VII. Las demás que señalen las disposiciones legales.

**Artículo 186.** Para la imposición de sanciones, la autoridad competente debe estar a lo señalado por las disposiciones de la materia, fundando y motivando su resolución, considerando para su individualización cuando menos los siguientes requisitos:

- I. Los daños que se produzcan o puedan producirse;
- II. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción;
- III. El beneficio o lucro que implique para el infractor;
- IV. La gravedad de la infracción;
- V. La reincidencia del infractor; y
- VI. La capacidad económica del infractor.

Lo anterior, sin perjuicio de los que se establezcan en los procedimientos especiales, dando oportunidad para que el interesado exponga lo que a su derecho convenga.

**Artículo 187.** Una vez oído al infractor y desahogadas las pruebas admitidas, dentro de los diez días hábiles siguientes, la autoridad dictará por escrito la resolución que proceda, la cual será notificada en forma personal o por correo certificado.

**Artículo 188.** Las autoridades competentes harán uso de las medidas legales necesarias, incluyendo el auxilio de la fuerza pública, para lograr la ejecución de las sanciones y medidas de seguridad que procedan.

**Artículo 189.** Las sanciones administrativas, pueden aplicarse simultáneamente, y debe procederse en los términos que indique la legislación federal, estatal y municipal aplicable y vigente en la materia.

Las sanciones por infracciones administrativas se impondrán sin perjuicio de las penas que correspondan a los delitos que, en su caso, incurran los infractores.

**Artículo 190.** Cuando en una misma acta se hagan constar hechos o circunstancias de los cuales se deriven diversas infracciones, en la resolución respectiva, las multas se determinarán por separado, así como el monto total de cada una de ellas.

Cuando en una misma acta se comprendan a dos o más personas respecto de las cuales proceda determinar infracciones, a cada uno de ellos se le impondrá la sanción que corresponda.

**Artículo 191.** La facultad que tiene la autoridad para imponer sanciones administrativas, prescribe en cinco años. El término de la prescripción será continuo y se contará desde el día en que se cometió la infracción administrativa si fuera consumada o desde que cesó, si fuera continua.

**Artículo 192.** Cuando el infractor impugne los actos de la autoridad administrativa se interrumpirá la prescripción hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso.

La autoridad debe declarar la caducidad o la prescripción de oficio, pero en todo caso los interesados pueden solicitar dicha declaración o hacerla valer por la vía del recurso de revisión.

**Artículo 193.** La autoridad puede de oficio o a petición de parte interesada, dejar sin efectos un requerimiento o una sanción cuando se trate de un error manifiesto o el particular demuestre que ya había dado cumplimiento con anterioridad.

La tramitación de la declaración de caducidad o prescripción no constituye recurso, ni suspende el plazo para la interposición de éste; y tampoco suspende la ejecución del acto.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **De los Recursos**

**Artículo 194.** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento, y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en el Reglamento Orgánico del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

**Artículo 195.** Procede el recurso de revisión:

- I. Contra los actos de autoridades que impongan sanciones que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;
- II. Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorios de este reglamento y de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.
- III. Contra el desechamiento de pruebas dentro del procedimiento administrativo;
- IV. Contra las resoluciones de las autoridades administrativas que pongan
- V. fin al procedimiento y;
- VI. En los demás supuestos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 196.** En contra de la resolución que resuelve el recurso de revisión interpuesto, procede el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo.

**Artículo 198.** El recurso de inconformidad procede en contra de multas impuestas por las autoridades administrativas y tiene como objeto confirmar o modificar el monto de la multa.

Será optativo para el particular agotar el recurso de inconformidad o promover el juicio ante el Tribunal de lo Administrativo.

**Artículo 199.** El particular puede interponer el recurso de inconformidad, el cual debe presentarse ante la misma autoridad que impuso la multa, dentro de los 3 tres días hábiles siguientes, contados a partir de la fecha en que sea notificada.

#### **ARTICULOS TRANSITORIOS**

**PRIMERO.-** El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.

**SEGUNDO.-** Los Trámites ingresados con anterioridad al presente reglamento se gestionarán con lo señalado en el Reglamento de Zonificación para el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, a excepción de solicitud expresa por el particular para acogerse a la nueva disposición.

**TERCERO.-** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para que en el término de 60 días naturales posteriores a la publicación del presente reglamento se elabore un Programa Emergente para la Restauración y Rehabilitación del Espacio Público en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que contendrá los tiempos y condiciones de conformidad a los lineamientos del presente reglamento para su ejecución.

**CUARTO.-** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente para que en el término de 60 días naturales posteriores a la publicación del presente reglamento se elabore un **Programa** Emergente de Movilidad Sustentable y Sostenible en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que contendrá los tiempos y condiciones de conformidad a los lineamientos del presente reglamento para su correcta ejecución.

**QUINTO.-** Se instruye a la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente y a la Dirección de Comunicación Social para que dentro de los 15 días naturales posteriores a la publicación del presente reglamento se elabore y ejecución de una Campaña de difusión para la Sensibilización y Socialización de una cultura de Movilidad Sustentable y Sostenible.

#### **TABLA DE REFORMAS**

Mediante Acuerdo 469/2021, emitido en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento celebrada el 30 de Abril de 2021, se autorizó la reforma al artículo 157.

#### **ARTÍCULOS TRANSITORIOS**

##### **DEL ACUERDO 469/2021**

**Único.-** La presente reforma entra en vigor el siguiente día de su publicación en la “Gaceta Municipal Puerto Vallarta, Jalisco”.