

# REGLAMENTO DE USOS DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE SILAO, ESTADO DE GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato

Año LXXXVIII Tomo CXXXIX	Guanajuato, Guanajuato, a 2 de Octubre de 2001	Número 79
-----------------------------	---	-----------

## Segunda Parte

Presidencia Municipal - Silao, Guanajuato

Reglamento de Usos del Suelo para el Municipio de Silao, Estado de Gto.....	94
---	----

C. Ing. Carlos García Villaseñor, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de Silao, Guanajuato a los habitantes del mismo hace saber.

Que el H. Ayuntamiento que presido con fundamento en los artículos 115 fracciones I, II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 69 fracción I inciso b), 202, 204 y 204 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sesión de fecha 6 de abril del 2001, se aprobó el siguiente:

Reglamento de Usos del Suelo para el Municipio de Silao, Estado de Guanajuato.

### CAPÍTULO I

#### Disposiciones Generales.

##### Artículo 1.

El presente Reglamento es de orden público, de interés social y de aplicación general para el Municipio.

##### Artículo 2.

Este ordenamiento establece la zonificación, las densidades, las normas y los criterios para la conducción del desarrollo urbano del Municipio de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y de los planes parciales que de él se deriven y de conformidad con la Ley Estatal de Desarrollo Urbano, con la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado, con la Ley de Ecología para el Estado, y con el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio.

##### Artículo 3.

Para la aplicación y para los demás efectos del presente instrumento se entenderá por Autoridad Municipal, según las Leyes vigentes:

- I. Al Ayuntamiento;

- II. Al Presidente Municipal;
- III. A la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología

Artículo 4.

La Autoridad Municipal se obliga a coordinar y concurrir sus acciones en la materia del presente con sus homólogos a nivel Estatal y Federal.

Artículo 5.

Para la aplicación del presente Reglamento, además de las definiciones que establecen las leyes estatales en la materia y los Reglamentos Municipales vigentes y que se toman por aquí reproducidas, se entenderá por:

1. Área de ubicación de la construcción: La superficie máxima de construcción que se permite ubicar en la superficie total de un lote;
2. Anuncio: Conjunto de palabras o signos con que se anuncia algo; pueden ser de identificación y de publicidad;
3. Área libre: Superficie libre de construcciones techadas. Las superficies de patios menores de 20 m<sup>2</sup> no se cuentan como área libre. El área libre incluye las zonas de restricción de construcciones;
4. Cartas urbanas: Los planos que indican la zonificación y los usos y destinos del suelo;
5. Coeficiente de ocupación del suelo, COS: Factor por el que debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima que debe ocupar una construcción;
6. Coeficiente de utilización del suelo: Factor por el que debe multiplicarse el área total de un predio para determinar los metros cuadrados máximos de construcción que puede alojar el mismo; para el cálculo se incluyen todas las áreas techadas;
7. Colindancia o lindero: Línea que delimita la propiedad;
8. Conjunto habitacional: Unidad de diez o más viviendas alojadas en un mismo predio distribuidas en dos o más volúmenes conectados por vías públicas o privadas; si es cerrado, la circulación de personas y vehículos se realiza en vías de propiedad privada;
9. Construcciones, alturas de las: Distancia vertical medida del nivel de banqueta a partir de la mitad del frente de la construcción;
10. Construcción: La edificación de cualquier tipo; los equipos e instalaciones especiales adheridos de manera permanente al predio;

11. Construcción permanente: La que esta adherida al predio de manera fija, en condiciones tales que no pueda separarse del suelo sin deterioro de la propia construcción o del predio, o aquella que considerándose provisional tenga un uso de carácter permanente;
12. Construcción provisional: La que por su estructura puede ser desmontable sin deterioro del predio ni de sí misma, adquiriendo el carácter de permanente al año de su instalación;
13. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público, para obras complementarias del asentamiento humano y de beneficio colectivo y para obras relativas a la cultura, la educación, el esparcimiento, el deporte y asistenciales;
14. Estacionamiento: Área ubicada fuera de la vía pública destinada al estacionamiento y a las maniobras de entrada y salida de vehículos automotores con acceso adecuado desde y hacia la vía pública sin obstruirla;
15. Habitación unifamiliar: Construcción permanente destinada a la vivienda que cuenta con una sola cocina, que puede ser alojada en conjuntos habitacionales horizontales o verticales o en construcciones de uno o varios pisos en un mismo lote;
16. Identificación: Toda acción encaminada a difundir entre el público la información de la existencia de una actividad en el mismo lugar en que se lleva al cabo;
17. Lote o predio: El terreno urbano o rústico con o sin construcciones cuyos linderos forman un polígono sin solución de continuidad;
18. Lote o predio urbano: El que se encuentra ubicado dentro del límite del centro de población;
19. Lote o predio apto: El lote o predio urbano cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con los requisitos de área y frente mínimos exigidos por el presente instrumento;
20. Piso o nivel: Número de espacios comprendidos entre el piso y el techo de una construcción limitados por entresijos. La altura incluye el espesor del techo y de los entresijos, pero no incluye sótano, mezanine, bohardilla, o áticos, escaleras o elevadores, y
21. Zonificación: Establecimiento de las zonas con determinados usos o destinos del suelo que se representan sobre un plano.

## **CAPÍTULO II**

### **De los Usos del Suelo.**

Artículo 6.

Los usos del suelo en el Municipio son los que establecen los planes de ordenamiento territorial vigentes y los planes parciales que de él se deriven.

Los proyectos, obras, servicios, inversiones, construcciones y demás acciones urbanas que las personas físicas o morales, públicas o privadas, realicen o pretendan realizar en el suelo del Municipio se clasifican en:

- I. Permitidos;
- II. Condicionados y,
- III. Prohibidos.

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

#### Artículo 7.

Las personas físicas o morales, públicas o privadas, tramitarán las solicitudes de licencia de factibilidad de uso de suelo de conformidad con los requisitos o procedimientos establecidos por la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato, ante la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología.

Las solicitudes de certificación de usos, destinos y políticas territoriales se tramitarán ante la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología acompañando la siguiente documentación:

- I. Solicitud por escrito indicando que se trata de la certificación de usos, destinos y políticas territoriales;
- II. Cédula y plano catastral del predio;
- III. Alineamiento y número oficial del predio, y
- IV. Escritura de propiedad o documento que compruebe la posesión del predio de que se trate, o en caso de no ser el propietario o el poseedor, declaración por escrito de que la certificación solicitada es para fines informativos exclusivamente.
- V. Copia del recibo del pago de servicios de agua potable expedido por el organismo operador.

La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología otorgará la certificación en un plazo que no excederá de diez días hábiles.

Las tarifas por la expedición de la licencia de factibilidad de uso del suelo, por la factibilidad de uso del suelo y por la certificación de usos, destinos y políticas territoriales se establecerán en la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado.

No se requerirá certificación de uso de suelo en aquellos inmuebles comprendidos dentro de los usos a y b señalados en el artículo 8 de la zona primaria del grupo II y zona secundaria de los grupos VI, VII, VIII, IX, XI y XII a que se refieren los artículos 16, 17, 18, 19, 21 y 22 del presente Reglamento, los cuales se describirán en la tabla de giros de apertura rápida de micro y pequeñas empresas con actividades de bajo riesgo público, dichos predios deberán contar con lo siguiente: que se encuentren ya edificados, que la superficie a ocupar con el uso solicitado no exceda de 240 metros cuadrados; y que cuenten con servicio de agua potable y alcantarillado.

La Dirección atendiendo a la ubicación y características del inmueble, al uso solicitado y las particularidades de la vialidad, determinará los requerimientos de los estacionamientos y demás condiciones que sean necesarias para el adecuado funcionamiento del giro. La licencia a que se refiere el presente artículo se considerará única y exclusivamente para un uso por predio, excepto, para aquellos que se traten de un cambio en el uso otorgado.

Posterior a la entrega de la licencia de uso de suelo, se tendrán 30 treinta días hábiles a fin de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Protección Civil del Municipio de Silao de la Victoria, Gto.

Artículo 7 bis.

Los giros de apertura rápida de micro y pequeña empresas con actividad de bajo riesgo público, son los siguientes:

**I.- Comercios (que no excedan de 240 metros cuadrados)**

**1.- Abarrotes (sin venta de bebidas alcohólicas)**

**2.- Alfombras y pisos;**

**3.- Aparatos e implementos ortopédicos;**

**4.- Mueblerías, aparatos electrodomésticos y línea blanca;**

**5.- Artesanías;**

**6.- Artículos de belleza;**

**7.- Artículos de piel;**

**8.- Artículos de plástico**

**9.- Artículos deportivos;**

**10.- Artículos médicos;**

- 11.- Artículos musicales;
- 12.- Artículos para decoración;
- 13.- Bazar;
- 14.- Bicicletas;
- 15.- Bombas sumergibles;
- 16.- Boticas y farmacias;
- 17.- Cenadurías;
- 18.- Compra y venta de cajas de cartón y todo para empaque;
- 19.- Discos;
- 20.- Dulcerías;
- 21.- Empaques;
- 22.- Enseres menores para el hogar;
- 23.- Equipo de aire acondicionado;
- 24.- Equipos fotográficos;
- 25.- Equipos celulares;
- 26.- Expendió de café tostado;
- 27.- Expendió de nieves;
- 28.- Expendió de pan;
- 29.- Florería;
- 30.- Frutas y verduras;
- 31.- Hielo;
- 32.- Herramientas;
- 33.- Joyería;
- 34.- Juguetería;

- 35.-** Librería;
- 36.-** Máquinas de coser;
- 37.-** Mercería y bonetería;
- 38.-** Mini súper ( sin venta de bebidas alcohólicas );
- 39.-** Miscelánea ( sin venta de bebidas alcohólicas );
- 40.-** Mueblería;
- 41.-** Muebles y accesorios para baño;
- 42.-** Muebles y artículos de oficina;
- 43.-** Papelería;
- 44.-** Regalos y curiosidades;
- 45.-** Relojería;
- 46.-** Revistas y periódicos;
- 47.-** Ropa;
- 48.-** Semillas;
- 49.-** Suelas;
- 50.-** Telas y cortinas;
- 51.-** Toldos y rótulos impresos por computadoras;
- 52.-** Viveros; y
- 53.-** Zapatería.

**II.- Servicios ( que no excedan de 240 metros cuadrados )**

- 1.-** Servicios;
- 2.-** Agencias de mudanzas;
- 3.-** Agencias funerarias;
- 4.-** Bancos;
- 5.-** Cafeterías ( sin venta de bebidas alcohólicas )

- 6.- Cajas de ahorro;
- 7.- Casa de empeño;
- 8.- Casa de cambio;
- 9.- Centro de copiado;
- 10.- Cerrajería;
- 11.- Confección de ropa;
- 12.- Consultorio médico ( solo consultas );
- 13.- Estacionamiento particular;
- 14.- Estación de radio;
- 15.- Estética y peluquerías;
- 16.- Estudio de televisión;
- 17.- Galería de arte;
18. - Instalación de parabrisas;
19. - Instalación y venta de cancelas;
20. - Oficinas y despachos;
21. - Óptica;
22. - Refresquería;
23. - Reparación de bicicletas;
24. - Reparación de calzado;
- 25.- Reparación de equipo de computo;
- 26.- Reparación de máquinas de escribir;
- 27.- Reparación de equipo doméstico y eléctrico;
- 28.- Sastrería;
- 29.- Servicio de fontanería;

**30.-** Servicio de instalaciones eléctricas;

**31.-** Templos;

**32.-** Tiendas de mascotas;

**33.-** Tintorería (solo entrega recepción);

**34.-** Veterinaria;

**35.-** Vídeo club;

**36.-** Vidriería;

**III.-** Los demás giros de naturaleza análoga, a juicio de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología que cumplan con los requisitos del presente Reglamento.

Artículo 8.

Los usos del suelo en el Municipio se clasifican en dos zonas, la primaria y la secundaria.

**A)** La zona primaria comprende:

**I.** El uso urbano dentro de los límites de los planes parciales de ordenamiento territorial, mismo que en las cartas urbanas se identificará con la letra "U";

**II.** El corredor de usos mixtos, que se identificará en las cartas urbanas con las letras "CUM";

**III.** El campestre residencial, que se identificará en las cartas urbanas con las letras "CR I" y "CR LL";

**IV.** La zona de preservación y conservación que se identificará en las cartas urbanas con las letras ZP;

**V.** El uso agrícola que se identificará en las cartas urbanas con las letras UA;

**VI.** El uso forestal que se identificará en las cartas urbanas con las letras UF;

**VII.** El cuerpo de agua que se identificará en las cartas urbanas con las letras CA.

**B)** La zona secundaria comprende:

**I.** La habitación de densidad muy baja que se identificará en las cartas urbanas como H0;

- II.** La habitación de densidad baja que se identificará en las cartas urbanas como H1;
- J** La habitación de densidad medía que se identificará en las cartas urbanas como H2;
- K** La habitación de densidad alta que se identificará en las cartas urbanas como H3;
- L** La zona de conjunto habitacional que se identificará en las cartas urbanas como Hc;
- M** El uso industrial agrupado en unidades, parques o fraccionamientos que se identificará en las cartas urbanas como UI;
- N** Comercio de barrio que se identificará en las cartas urbanas como “CB”;
- O** Comercio especializado que se identificará en las cartas urbanas como “CE”;
- P** Equipamiento urbano que se identificará en las cartas urbanas como “E”;
- Q** Especial que se identificará en las cartas urbanas como “UE”;
- R** Corredor de usos mixtos que se identificará en las cartas urbanas como “CUM”;
- S** Centro histórico o casco antiguo que se identificará en las cartas urbanas como “CH”;
- T** Espacios abiertos que se identificará en las cartas urbanas como “EA”;
- U** Cuando corresponda:
  - “CR”, campestre residencial de muy baja densidad;
  - “CA”, cuerpo de agua;
  - “UA”, uso agrícola;
  - “UF”, uso forestal; y
  - “ZP”, zona de preservación y conservación.

#### Artículo 9.

Un predio y sus construcciones podrán ser destinados a uno o varios usos siempre y cuando el propietario o poseedor obtenga las autorizaciones correspondientes para cada uno de los usos y cumpla con las Normas de Zonificación para el mismo contenidas en el presente instrumento.

#### Artículo 10.

Ningún predio podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción podrá ser edificada o modificada si no cumple con los usos que establecen los planes de ordenamiento

del territorio del Municipio y con las disposiciones previstas en las leyes vigentes en la materia y con las del presente Reglamento.

### **CAPÍTULO III**

#### **De las Densidades, Normas y Criterios.**

Artículo 11.

El uso del suelo "H0", habitacional de muy baja densidad deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.-** Densidad: de 50 a 100 habitantes por hectárea;
- 2.-** Usos permitidos:
  - a)** Una casa habitación por lote con una sola cocina;
  - b)** Parques y jardines públicos.
- 3.-** Usos condicionados:
  - a)** Club deportivo;
  - b)** Jardín de niños;
  - c)** Escuela primaria;
  - d)** Oficinas temporales de venta de terrenos y viviendas de la zona;
  - e)** Tienda de productos básicos;
  - f)** Sitios de taxis;
  - g)** Uso agrícola;
  - h)** Uso forestal; y
  - i)** Todos los demás usos no especificados.
- 4.-** Restricciones de uso:
  - a)** Lote mínimo: 500.00 m<sup>2</sup>;
  - b)** Frente mínimo del lote: 15 metros;
  - c)** Área máxima de ocupación de la construcción: 40% del área total del lote;
  - d)** Restricciones de construcción: 6.00 m al frente, 5.00 m al fondo y 5.00 m a los lados del lote;

- e) Superficie máxima de construcción: una vez la superficie del lote;
  - f) Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: tres niveles o nueve metros; las cubreras de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
  - g) Sótanos y azoteas: se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendaderos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
  - h) Subdivisión de predios: no se permite.
- 5.- Usos prohibidos: todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### Artículo 12.

El uso del suelo "h1", habitacional de densidad baja deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.- Densidad: de 100 a 200 habitantes por hectárea;
- 2.- Usos permitidos:
  - a) Una o dos casas habitación por lote con una sola cocina;
  - b) Parques y jardines públicos;
  - c) Tienda de productos básicos.
- 3.- Usos condicionados:
  - a) Club deportivo;
  - b) Jardín de niños;
  - c) Escuela primaria;
  - d) Oficinas temporales de venta de terrenos y viviendas de la zona;
  - e) Sitios de taxis;
  - f) Todos los demás usos no especificados.
- 4.- Restricciones de uso:
  - a) Lote mínimo: 200.00 m<sup>2</sup>;
  - b) Frente mínimo del lote: 10.00 metros;

- c)** Área máxima de ocupación de la construcción: 70% del área total del lote;
  - d)** Restricciones de construcción: 3.00 m al frente, 3.00 m al fondo y 3.00 m a los lados del lote;
  - e)** Superficie máxima de construcción: 2 veces la superficie del lote;
  - f)** Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: dos niveles o nueve metros; las cubreras de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
  - g)** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
  - h)** Subdivisión de predios: No se permite.
- 5.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### Artículo 13.

El uso del suelo "H2", habitacional de densidad medía deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.-** Densidad: de 200 a 300 habitantes por hectárea;
- 2.-** Usos permitidos:
  - a)** Una o dos casas habitación por lote con una sola cocina;
  - b)** Parques y jardines públicos.
  - c)** Tienda de productos básicos.
- 3.-** Usos condicionados:
  - a)** Club deportivo;
  - b)** Jardín de niños;
  - c)** Escuela primaria;
  - d)** Oficinas temporales de venta de terrenos y viviendas de la zona;
  - e)** Sitios de taxis;
  - f)** Gasolinera;
  - g)** Tienda de servicios;

- h)** Todos los demás usos no especificados.
- 4.-** Restricciones de uso:
  - a)** Lote mínimo: 120.00 m<sup>2</sup>;
  - b)** Frente mínimo del lote: 8.00 metros;
  - c)** Área máxima de ocupación de la construcción: 70% del área total del lote;
  - d)** Restricciones de construcción: 3.00 m al frente, 3.00 m al fondo y sin restricción a los lados del lote;
  - e)** Superficie máxima de construcción: 2.4 veces la superficie del lote;
  - f)** Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: tres niveles o nueve metros; las cubiertas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
  - g)** Sótanos y azoteas: se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
  - h)** Subdivisión de predios: No se permite.
- 5.-** usos prohibidos: todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

Artículo 14.

El uso del suelo "H3", habitacional de densidad alta deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.-** Densidad: de 300 a 400 habitantes por hectárea;
- 2.-** Usos permitidos:
  - a)** Una o dos casas habitación por lote con una sola cocina;
  - b)** Parques y jardines públicos;
  - c)** Tienda de productos básicos;
  - d)** Jardín de niños;
  - f)** Escuela primaria.
- 3.-** Usos condicionados:

- a) Más de tres casas habitación por lote;
  - b) Establecimientos menores;
  - c) Micro industria;
  - d) Gasolinera;
  - e) Tienda de servicios;
  - f) Educación media;
  - g) Templo o lugar de culto;
  - h) Alimentos y bebidas no alcohólicas;
  - i) Estación de policía;
  - j) Club deportivo;
  - k) Oficinas temporales de venta de terrenos y viviendas de la zona;
  - l) Sitios de taxis;
  - m) Todos los demás usos no especificados.
- 4.- Restricciones de uso:
- a) Lote mínimo: 90.00 m<sup>2</sup>;
  - b) Frente mínimo del lote: 7.00 metros;
  - c) Área máxima de ocupación de la construcción: 70% del área total del lote;
  - d) Restricciones de construcción: 3.00 m al frente, 3.00 m al fondo y sin restricción a los lados del lote;
  - e) Superficie máxima de construcción: 2.4 veces la superficie del lote;
  - f) Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: Tres niveles o nueve metros; las cubiertas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
  - g) Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendaderos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;

- h)** Subdivisión de predios: No se permite.
- 5.-** Usos prohibidos: todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

Artículo 15.

El uso del suelo "HC", conjunto habitacional deberá cumplir, además de lo dispuesto por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado, con lo siguiente:

- 1.-** Densidad: de 150 a 300 habitantes por hectárea;
- 2.-** Usos permitidos:
  - a)** Conjuntos de habitación unifamiliar, duplex, triplex, y multifamiliar mixto con los servicios de uso diario indispensables;
  - b)** Parques y jardines públicos y privados;
  - c)** Tienda de productos básicos;
  - d)** Tienda de servicios;
  - e)** Jardín de niños;
  - f)** Escuela primaria.
- 3.-** Usos condicionados:
  - a)** Dos viviendas por lote;
  - b)** Establecimientos menores;
  - c)** Micro industria;
  - d)** Gasolinera;
  - e)** Educación media;
  - f)** Templo o lugar para el culto;
  - g)** Alimentos o bebidas no alcohólicas;
  - h)** Club deportivo;
  - j)** Estación de policía;
  - k)** Oficinas temporales de venta de terrenos y viviendas de la zona;
  - l)** Sitios de taxis;

- m)** Todos los demás usos no especificados.
- 4.-** Restricciones de uso:
- a)** Lote mínimo: 20,000.00 m<sup>2</sup>;
  - b)** Frente mínimo del lote: 40.00 metros;
  - c)** El área destinada espacios recreativos no deberá ser menor al 15% del área del terreno;
  - d)** Restricciones de construcción: Las establecidas por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado y por el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio;
  - e)** Superficie máxima de construcción: 3.0 veces la superficie del lote;
  - f)** Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: seis niveles o diecinueve metros; En su caso, se permite sobre esta altura máxima el cubo de elevadores y los locales propios para instalaciones visibles desde el exterior;
  - g)** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendedores; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
  - h)** Subdivisión de predios: Se permite en el interior del predio siempre y cuando no afecte la integridad del conjunto habitacional.
- 5.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### Artículo 16.

El uso "UI", industrial, tiene por objeto establecer las áreas para el fomento y promoción de la industria de tal manera que su ubicación no cause molestia o peligro a la población.

Para los efectos de uso del suelo los establecimientos industriales se clasificarán en los siguientes tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones:

Tipo a: de 50,000.00 m<sup>2</sup> o más;

Tipo b: de 25,000.00 a menos de 50,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo c: de 18,000.00 a menos de 25,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo d: de 15,000.00 a menos de 18,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo e: de 7,000.00 a menos de 18,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo f: de 3,000.00 a menos de 7,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo g: de 1,000.00 a menos de 3,000.00 m<sup>2</sup>.

- 1.- Usos permitidos: Todos los tipos de usos industriales tendrán los siguientes usos permitidos:
  - a) Escuelas técnicas;
  - b) Laboratorios de investigación, eléctrica, fotográfica y electrónica;
  - c) Manufactura y ensamble de instrumentos electrónicos;
  - d) Manufactura y ensamble de partes, piezas y enseres para vehículo automotores;
  - e) Manufactura y ensamble de máquinas de oficina, instrumentos médicos, de dibujo, ingeniería, técnicos y científicos;
  - f) Bodegas y almacenes;
  - g) Laboratorios farmacéuticos;
  - h) Laboratorios de cosméticos a excepción de perfumes;
  - i) Talleres de confección y costura;
  - j) Manufactura de joyería y bisutería;
  - k) Editoriales e imprentas;
  - l) Elaboración de artesanías;
  - m) Talleres de reparación: herrería, electricidad, electrónica, plomería, cerrajería, maquinaria ligera;
  - n) Lavandería y tintorería, plantas;
  - o) Vehículos: venta, lavado, reparación y estacionamiento;
  - p) Oficinas administrativas, ejecutivas, financieras y de servicio;
  - q) Incidentales como restaurantes para empleados siempre que se instalen dentro de las fábricas, sin servicio público a la calle y cualquier otro accesorio que se requiera para elaborar los productos siempre que se especifique en la licencia de uso del suelo otorgada;
  - r) Venta de productos elaborados y manufacturados en el sitio;

**s)** Casa habitación para el velador;

**t)** Instalaciones de servicio público;

**u)** Estación de bomberos.

**2.-** Usos condicionados: Todos los tipos de usos industriales tendrán los siguientes usos condicionados:

**a)** Tiendas de maquinaria y tiendas de venta de metales

**b)** Estaciones de servicio para vehículos y expendio de combustibles y lubricantes

**c)** Restaurantes, salchichonería y loncherías

**d)** Reparación de autos;

**e)** Establecimientos menores;

**f)** Micro industria;

**g)** Gasolinera;

**h)** Rastro, frigorífico;

**i)** Educación superior;

**j)** Centros de exposición y exhibición;

**k)** Estación de policía;

**l)** Servicios e instalaciones de infraestructura;

**m)** Todos los demás usos no especificados.

**3.-** Usos especiales: todos los tipos de usos industriales tendrán los siguientes usos especiales:

Patios para camiones de carga y terminales de carga

**4.-** Restricciones de uso:

Para el uso tipo a:

**a)** Lote mínimo: de 50,000.00 m<sup>2</sup> o más;

**b)** Frente mínimo: 180.00 m;

- c) Área máxima de ubicación de la construcción: 50% del área del lote;
- d) Superficie máxima de construcción: 1 vez el área del terreno;
- e) Restricciones de construcción: al frente 15.00 m, al fondo y laterales igual a 6.00 m;
- f) Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g) Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h) Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
  
- i) Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- j) Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;
- k) Área jardinada: cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

Para el uso tipo b:

- a) Lote mínimo: de 25,000.00 a menos de 50,000.00 m<sup>2</sup>;
- b) Frente mínimo: 100.00 m;
- c) Área máxima de ubicación de la construcción: 50% del área del lote;
- d) Superficie máxima de construcción: 1 vez el área del terreno;
- e) Restricciones de construcción: al frente 10.00 m, al fondo y laterales igual a 6.00 m;
- f) Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g) Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h) Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
- i) Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- j) Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;
- k) Área jardinada: cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

Para el uso tipo c:

- a) Lote mínimo: de 18,000.00 a menos de 25,000.00 m<sup>2</sup>;

- b)** Frente mínimo: 85.00 m;
- c)** Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;
- d)** Superficie máxima de construcción: 1 vez el área del terreno;
- e)** Restricciones de construcción: al frente 10.00 m, al fondo y laterales igual a 6.00 m;
- f)** Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g)** Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h)** Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
- i)** Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- j)** Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;
- k)** Área jardinada: cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

Para el uso tipo d:

- a)** Lote mínimo: de 15,000.00 a menos de 18,000.00 m<sup>2</sup>;
- b)** Frente mínimo: 70.00 m;
- c)** Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;
- d)** Superficie máxima de construcción: 1.25 veces el área del terreno;
- e)** Restricciones de construcción: al frente 10.00 m, al fondo y laterales igual a 5.00 m;
- f)** Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g)** Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h)** Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
- i)** Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- j)** Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;

**k)** Área jardinada: cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

Para el uso tipo e:

- a)** Lote mínimo: de 7,000.00 a menos de 15,000.00 m<sup>2</sup>;
- b)** Frente mínimo: 60.00 m;
- c)** Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;
- d)** Superficie máxima de construcción: 2 veces el área del terreno;
- e)** Restricciones de construcción: al frente 10.00 m, al fondo y laterales igual a 5.00 m;
- f)** Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g)** Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h)** Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
- i)** Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- j)** Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;
- k)** Área jardinada: cuando menos 4.5m a lo largo del frente.

Para el uso tipo f:

- a)** Lote mínimo: de 3,000.00 a menos de 7,000.00 m<sup>2</sup>;
- b)** Frente mínimo: 35.00 m;
- c)** Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;
- d)** Superficie máxima de construcción: 4 veces el área del terreno;
- e)** Restricciones de construcción: al frente 10.00 m, al fondo no existe y laterales cuando menos 5.00m en una de ellas;
- f)** Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g)** Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h)** Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
- i)** Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;

- j)** Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;
- k)** Área jardinada: cuando menos 3.0m a lo largo del frente.

Para el uso tipo g:

- a)** Lote mínimo: de 1,000.00 a menos de 3,000.00 m<sup>2</sup>;
- b)** Frente mínimo: 25.00 m;
- c)** Área máxima de ubicación de la construcción: 60% del área del lote;
- d)** Superficie máxima de construcción: 4.28 veces el área del terreno;
- e)** Restricciones de construcción: al frente 10.00 m, al fondo no existe y laterales cuando menos 5.00m en una de ellas;
- f)** Altura máxima de la construcción desde el nivel medio de banquetta 15.00 m;
- g)** Sótano y azoteas: no se permite. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales. Los tinacos deberán estar ocultos;
- h)** Anuncios: se permiten únicamente los de identificación;
- i)** Áreas de estacionamiento: ubicadas preferentemente en los costados laterales del predio;
- j)** Áreas de carga y descarga de mercancías y patio de maniobras al interior del predio;
- k)** Área jardinada: cuando menos 3.0m a lo largo del frente.

**5.-** Usos prohibidos: todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

Artículo 17.

El uso del suelo "CB", comercio de barrio, que es la zona de comercialización de artículos de consumo diario localizada dentro de las zonas de habitación, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.-** Densidad: un solo lote;
- 2.-** Usos permitidos:
  - A** Tienda de productos básicos;
  - B** Tienda de servicios;

- C** Jardín de niños;
- D** Escuela primaria;
- E** Templo o lugar para el culto;
- F** Alimentos y bebidas no alcohólicas;
- G** Estación de policía.

**3.- Usos condicionados:**

- A** Administración Pública;
- B** Consultorios médicos y locales;
- C** Centro de Salud;
- D** Educación media;
- E** Entretenimiento;
- F** Club social;
- G** Club deportivo;
- H** Estacionamiento público de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Policía, Buen Gobierno y Servicios Municipales;
- I** Todos los demás usos no especificados.

**4.- Restricciones de uso:**

- A** Lote mínimo: no menor de 2,500.00 m<sup>2</sup>;
- B** Frente mínimo del lote: 50.00 metros;
- C** El área destinada a la zona comercial de barrio deberá desarrollarse integralmente, con todos los servicios, con estacionamiento propio con un área cuando menos igual al área construida del centro comercial y con circulación interna de vehículos con un solo acceso;
- D** Superficie máxima de construcción: 0.7 veces la superficie del lote;
- E** Altura máxima de construcción desde el nivel de desplante: dos niveles o siete metros; las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;

- F** Sótanos y azoteas: no se permite la construcción de sótanos; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendederos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
- 5.-** Usos prohibidos: venta de bebidas alcohólicas y servicio de comidas y todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

Artículo 18.

El uso del suelo "CE", comercio especializado, que es la zona de comercialización de artículos especializados para consumo general de la comunidad en instalaciones con giros individuales o almacenes departamentales, deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.-** Densidad: Una unidad por lote;
- 2.-** Usos permitidos:
- A** Almacenes departamentales, tiendas de autoservicio, centro comercial;
- B** Ropa, calzado, sombreros y artículos de vestir, taller de costura, telas, mercería, tintorería y lavandería;
- C** Muebles, aparatos y enseres para el hogar, línea blanca, decoración y artículos para jardín;
- D** Farmacia, flores, discos, cintas reproductoras para sonido, alhajas, perfumes, artículos de belleza, cristal, plata, relojes, antigüedades, artesanías, obras de arte, instrumentos musicales, artículos técnicos y científicos y aparatos ortopédicos;
- E** Peluquería y salón de belleza:
- F** Materiales de construcción, tlapalerías, impermeabilizantes, pinturas, resinas, perfiles no estructurales de metal y plásticos, vidrierías, plomerías, talabarterías, herramientas de mano, talleres de reparación de aparatos para el hogar, muebles, decoración y cerrajerías;
- G** Venta de semillas, fertilizantes, abonos, utensilios para jardinería, animales y sus alimentos;
- H** Agencias de viaje y transporte, sitios de taxis, grúas y mudanzas sin incluir bodegas;
- I** Papelería, librería, fotografía, óptica, juguetes y artículos deportivos;
- J** Oficinas públicas y privadas;
- K** Instituciones de crédito, seguros, fianzas, casas de bolsa, casas de cambio, telégrafos, correo, teléfonos, oficinas y consultorios privados;

- L** Agencias de compra y venta y alquiler de autos, motocicletas y bicicletas, refacciones de vehículos, vestiduras y llantas;
- M** Venta de alimentos preparados, con o sin servicio de bebidas alcohólicas;
- N** Venta de víveres que podrá incluir tiendas con giros particulares, mercados y tiendas de autoservicio;
- O** Gasolinera;
- P** Alojamiento, hotel y motel;
- Q** Centros de exposición y exhibición;
- R** Entretenimiento;
- S** Estacionamiento público de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Policía, Buen Gobierno y Servicios Municipales.

**3.- Usos condicionados:**

- A** Establecimientos menores;
- B** Micro industria;
- C** Administración Pública y Privada;
- D** Centro de Salud y Hospital;
- E** Educación superior;
- F** Club deportivo, club social;
- G** Servicios funerarios;
- H** Estación de Bomberos;
- I** Estación de Policía;
- J** Terminal de Transporte Urbano;
- K** Servicios e instalaciones de infraestructura.

**4.- Restricciones de uso:**

El comercio especializado "ce" se clasificará en los siguientes tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones:

Tipo a: de 30,000.00 m<sup>2</sup> o más;

Tipo b: de 20,000.00 a menos de 30,000.00 m2;

Tipo c: de 15,000.00 a menos de 20,000.00 m2;

Tipo d: de 13,000.00 a menos de 15,000.00 m2;

Tipo e: de 3,000.00 a menos de 13,000.00 m2;

Tipo f: de 650.00 a menos de 3,000.00 m2;

Tipo g: de 100.00 a menos de 650.00 m2;

La normatividad para cada este tipo será la siguiente:

<b>Tipo</b>	<b>COS/CUS</b>	<b>Frente (m)</b>	<b>Restricción frente (m)</b>	<b>Altura máxima en pisos</b>
A	0.30-0.30	150.00	10.00	1
B	0.40-0.40	90.00	10.00	1
C	0.50-0.50	80.00	10.00	1
D	0.50-0.60	70.00	9.00	2
E	0.50-1.00	30.00	5.00	3
F	0.50-2.00	15.00	no	4
G	0.70-3.00	5.00	no	no

Deberá cumplir también con las siguientes normas:

<b>Densidad para usos Habitacionales Compatibles (viv/ha)</b>	<b>Lote mínimo para Industrias Compatibles (m2)</b>	<b>% De superficie libre Que deberá ser Permeable</b>
Tipo a 10	50,000.00 o mas	80
Tipo b 20	25,000.00 a menos de 50,000	75
Tipo c 20	18,000.00 a menos de 25,000	70
Tipo d 20	15,000.00 a menos de 18,000.00	70
Tipo e 30	7,000.00 a menos de 15,000.00	60
Tipo f 40	3,000.00 a menos de 7,000.00	35
Tipo g 60	1,000.00 a menos de 3,000.00	30

Además de lo anterior deberán cumplir con lo siguiente:

**A** Área máxima de ocupación de la construcción: 50% del área total del lote;

- B** Superficie máxima de construcción: Una vez la superficie del lote;
  - C** Altura máxima de construcción desde el nivel de banquetta: Tres niveles u once metros. Las cubiertas de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;
  - D** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos para estacionamiento de vehículos y bodegas. Las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas, oficinas u otras,
  - E** Anuncios: Solo se permiten los letreros que identifiquen el nombre de las tiendas. No se permiten anuncios con altura superior a nueve metros;
  - F** Subdivisión de predios: No se permite;
  - G** Área para el estacionamiento de vehículos: Tendrá un mínimo igual a la superficie construida.
- 5.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### Artículo 19.

El uso "E", equipamiento urbano es el que se destina a la instalación de servicios públicos para la comunidad como educación y cultura, salud, abasto, recreación, deporte, espectáculos, parques, cementerios, seguridad pública, conexiones al transporte, comunicaciones, aprovisionamiento de agua, energía eléctrica y drenaje sanitario.

- 1.-** Densidad: una unidad por lote;
- 2.-** Usos permitidos:
  - A** Alojamiento, hotel, motel;
  - B** Centro de Salud, Hospital, Hospital de Especialidades;
  - C** Jardín de niños, escuela primaria, educación medía y educación superior;
  - D** Centro de exposición y exhibición;
  - E** Entretenimiento;
  - F** Alimentos y bebidas no alcohólicas;
  - G** Club social, club deportivo;
  - H** Estación de Bomberos, Estación de Policía;

I Estacionamiento público de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Policía, Buen Gobierno y Servicios Municipales.

3.- Usos condicionados:

A Administración Pública y Privada;

B Gasolinera;

C Templo o lugar para el culto;

D Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;

E Servicios funerarios;

F Terminal de transporte urbano;

G Servicios e instalaciones de infraestructura.

4.- Restricciones de uso.

El equipamiento “e” se clasificará en los siguientes tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones:

Tipo a: de 30,000.00 m<sup>2</sup> o más;

Tipo b: de 20,000.00 a menos de 30,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo c: de 15,000.00 a menos de 20,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo d: de 13,000.00 a menos de 15,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo e: de 3,000.00 a menos de 13,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo f: de 650.00 a menos de 3,000.00 m<sup>2</sup>;

Tipo g: de 100.00 a menos de 650.00 m<sup>2</sup>;

La normatividad para este tipo de uso será la siguiente:

<b>Tipo</b>	<b>COS/CUS</b>	<b>Frente (m)</b>	<b>Restricción Frente (m)</b>	<b>Altura máxima en pisos</b>
A	0.30-0.30	150.00	10.00	1
B	0.40-0.40	90.00	10.00	1
C	0.50-0.50	80.00	10.00	1
D	0.50-0.60	70.00	9.00	2
E	0.50-1.00	30.00	5.00	3

F	0.50-2.00	15.00	no	4
G	0.70-3.00	5.00	no	no

Además de lo anterior deberán cumplir con lo siguiente:

Densidad para usos Habitacionales Compatibles (viv/ha)	Lote mínimo para Industrias Compatibles (m2)	% De superficie libre que deberá ser Permeable
Tipo a 10	50,000.00 o mas	80
Tipo b 20	25,000.00 a menos de 50,000	75
Tipo c 20	18,000.00 a menos de 25,000	70
Tipo d 20	15,000.00 a menos de 18,000.00	70
Tipo e 30	7,000.00 a menos de 15,000.00	60
Tipo f 40	3,000.00 a menos de 7,000.00	35
Tipo g 60	1,000.00 a menos de 3,000.00	30

Las alturas de construcción, sótanos y azoteas se permitirán las indicadas para la zona o uso del suelo donde se ubique el equipamiento o uso especial o, en su caso, las que permitan las zonas colindantes.

**5.- Usos prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

Artículo 20.

El uso "UE", uso especial, se considera en general uso condicionado y requiere para su aprobación la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes con el objeto de no causar perjuicio a los vecinos. Se consideran usos especiales los siguientes:

- A)** Centros educativos: Jardín de niños, escuelas primaria, secundaria, prevocacional, preparatoria, vocacional, normal, de licenciatura, de grado, de artes y oficios, de operarios, de idiomas, academias comerciales, bibliotecas, salas de arte y exposiciones, museos, centros universitarios y tecnológicos e institutos de investigación;
- B)** Centros de Salud y Asistencia: Guardería, dispensario médico, clínica, sanatorio, hospital, asilo, retiro de ancianos, orfanatorio, centro de atención siquiátrica;
- C)** Servicios públicos: Tanques de agua y cisternas, presa, planta de tratamiento de agua, estación de bombeo de agua, vaso regulador de aguas residuales, canales diques, bardas para represas y arroyos, estación eléctrica o telefónica, almacenes de equipo y materiales para servicio público;

- D)** Espectáculos y recreación: Cine, teatro, arena, plaza de toros, auditorio, estadio, club deportivo, lienzo charro, teatro al aire libre, hipódromo, autocinema, circo y feria;
- E)** Comunicaciones y transporte: Instalaciones ferroviarias, estaciones de autobuses foráneos y urbanos, estaciones camiones de carga, estaciones y terminales de metro, estaciones de radio y televisión incluyendo sus torres, y aeropuerto y helipuerto;
- F)** Orden público y siniestros: Cuarteles y policía, separos, estación bomberos y de rescate, centros de readaptación social, instalaciones militares, cuartel, prisión, cementerios, crematorios y mausoleos, templos, rastro, tiraderos y Plantas de tratamiento de basura, estación de combustible y lubricantes para automotores, estaciones de almacenamiento de combustible, agencia funeraria, polígono de tiro y club de golf.

**1.-** Densidad: Una unidad por predio.

**2.-** Usos permitidos: Estacionamiento público de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Policía, Buen Gobierno y Servicios Municipales.

**3.-** Usos condicionados:

**A** Establecimientos menores;

**B** Micro industria;

**C** Bodega y almacén;

**D** Gasolinera;

**E** Rastro, frigorífico;

**F** Alojamiento, hotel, motel;

**G** Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;

**H** Club social, club deportivo;

**I** Servicios funerarios;

**J** Estación de bomberos, estación de policía;

**K** Terminal de carga;

**L** Terminal de transporte urbano, terminal de transporte foráneo;

**M** Central de abastos;

**N** Servicios e instalaciones de infraestructura.

**4.-** Restricciones de uso:

El uso especial "ue" se clasificará en los mismos tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones y tendrá las mismas restricciones que el uso "e", equipamiento, indicadas en la fracción 4 del artículo décimo noveno del presente.

**5.-** Usos prohibidos: todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

Artículo 21.

El uso del suelo "CH", centro histórico o casco antiguo, es el área destinada al fomento, protección y conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico.

**1.-** Densidad: una unidad por lote.

**2.-** Usos permitidos:

**A** Casa habitación con una sola cocina;

**B** Más de tres casas habitación con una sola cocina;

**C** Administración Pública y Privada;

**D** Alojamiento, hotel, motel;

**E** Tienda de servicios;

**F** Educación media, educación superior;

**G** Centro de exposición o exhibición;

**H** Templo o lugar para el culto;

**I** Entretenimiento;

**J** Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;

**K** Club social;

**L** Estacionamiento público de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Policía, Buen Gobierno y Servicios Municipales.

**M** Servicios e instalaciones de infraestructura.

**3.-** Usos condicionados:

- A** Dos casas habitación con una sola cocina;
- B** Tienda de productos básicos, tienda de autoservicio, tienda departamental;
- C** Venta de materiales de construcción y vehículos;
- D** Centro de Salud, Hospital;
- E** Jardín de niños, escuela primaria;
- F** Club social;
- G** Estación de bomberos, estación de policía;
- H** Terminal de transporte urbano;
- I** Servicios e instalaciones de infraestructura.

**4.- Restricciones:**

El uso especial "CH" se clasificará en los mismos tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones y tendrá las mismas restricciones que el uso "e", equipamiento, indicadas en la fracción 4 del artículo décimo noveno del presente.

**5.- Usos prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

**Artículo 22.**

El uso "CUM", corredor de usos mixtos, es la zona o área destinada a alojar la mezcla de usos que aquí se establece.

- 1.- Densidad:** Una o varias unidades por lote.
- 2.- Usos permitidos:**
  - A** Más de tres casas habitación con una sola cocina cada una;
  - B** Administración Pública, Administración Privada;
  - C** Gasolinera;
  - D** Tienda de autoservicio, tienda departamental, centro comercial;
  - E** Venta de materiales de construcción;
  - F** Alojamiento, hotel, motel;
  - G** Tienda de servicios;

- H** Hospital;
- I** Centro de exposición y exhibición;
- J** Entretenimiento;
- K** Alimentos y bebidas, bebidas alcohólicas;
- L** Club social, club deportivo;
- M** Estación de bomberos;
- N** Estacionamiento público de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Policía, Buen Gobierno y Servicios Municipales;
- O** Servicios e instalaciones de infraestructura.

**3.- Usos condicionados:**

- A** Establecimientos menores;
- B** Bodega y almacén;
- C** Centro de salud, hospital de especialidades;
- D** Educación media, educación superior;
- E** Templo o lugar para el culto;
- F** Servicios funerarios;
- G** Estación de policía;
- H** Terminal de carga;
- I** Terminal de transporte urbano, terminal de transporte foráneo;
- J** Servicios e instalaciones de infraestructura, e
- K** Industria aislada solo para el uso "CUM II".

**4.- Restricciones:**

El uso del suelo "CUM" se clasificará en los mismos tipos según el tamaño del lote que requieran para sus operaciones y tendrá las mismas restricciones que el uso "e", equipamiento, indicadas en la fracción 4 del artículo décimo noveno del presente.

- 5.- Usos prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

**Artículo 23.**

El uso del suelo "EA", espacios abiertos, tiene por objeto proporcionar a la población espacios abiertos para la recreación y el esparcimiento, y proteger y preservar las zonas de belleza o de características únicas de la naturaleza, así como aumentar las áreas permeables para la absorción del agua de lluvia hacia los mantos freáticos. Quedan prohibidas expresamente las construcciones ajenas que resten área libre a la zona.

- 1.- Usos permitidos:**

**A** Espacio abierto;

**B** Uso forestal.

- 2.- Usos condicionados:**

**A** Educación superior;

**B** Centros de exposición y exhibición;

**C** Club social, club deportivo;

**D** Servicios e instalaciones de infraestructura;

**E** Uso agrícola;

**F** Acuíferos.

- 3.- Usos prohibidos:** Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**Artículo 24.**

El uso del suelo "CR L" y "CR LL", campestre residencial, tiene por objeto proporcionar espacios para la vivienda con muy baja densidad y que favorezcan el cuidado de la naturaleza y el medio ambiente.

El uso "CR I" deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.- Densidad:** 20 habitantes por hectárea.

- 2.- Usos permitidos:**

**A** Una casa habitación unifamiliar con una sola cocina por lote.

**B** Servicios e instalaciones de infraestructura;

**C** Acuíferos.

**3.-** Usos condicionados:

**A** Alojamiento, hotel, motel;

**B** Entretenimiento;

**C** Club social;

**D** Club deportivo;

**E** Servicios e instalaciones de infraestructura;

**F** Uso agrícola;

**G** Uso forestal.

**4.-** Restricciones de uso:

**A** Lote mínimo: 1,000.00 m<sup>2</sup>;

**B** Frente mínimo: 20.00 m;

**C** Área máxima de ocupación de la construcción: 20% del área total del lote;

**D** Superficie máxima de construcción: 0.40 veces la superficie del lote;

**E** Restricciones de construcción: 15.00 m al frente, 15.00 m al fondo y 15.00 m a los lados del lote;

**F** Altura máxima de construcción desde el nivel de banquetas: Dos niveles o seis metros. Las cumbreras de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;

**G** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendedores; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;

**H** Subdivisión de predios: No se permite;

**I** Caminos de acceso: Su construcción y operación respetará la vegetación y el terreno natural; sección máxima de 6.00 m sin banquetas; los muros de contención para nivelar el terreno se permitirán solamente en las áreas en las que no se afecte o perjudique el arbolado o el medio natural, y con altura máxima de 2.5 m.

- 5.- Prohibiciones: Queda expresamente prohibido la tala de árboles, el deterioro de la vegetación, la modificación de cauces de arroyos y su contaminación así como el movimiento de tierras para nivelar jardines y todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

Artículo 25.

El uso "CR LL" deberá cumplir con lo siguiente:

- 1.- Densidad: 20 habitantes por hectárea.
- 2.- Usos permitidos:
- A Una casa habitación unifamiliar con una sola cocina por lote.
  - B Servicios e instalaciones de infraestructura;
  - C Acuíferos.
- 3.- Usos condicionados:
- A Alojamiento, hotel, motel;
  - B Entretenimiento;
  - C Club social;
  - D Club deportivo;
  - E Servicios e instalaciones de infraestructura;
  - F Uso agrícola;
  - G Uso forestal.
- 4.- Restricciones de uso:
- A Lote mínimo: 5,000.00 m<sup>2</sup>;
  - B Frente mínimo: 40.00 m;
  - C Área máxima de ocupación de la construcción: 10% del área total del lote;
  - D Superficie máxima de construcción: 0.15 veces la superficie del lote;
  - E Restricciones de construcción: 15.00 m al frente, 15.00 m al fondo y 15.00 m a los lados del lote;
  - F Altura máxima de construcción desde el nivel de banquetta: dos niveles o seis metros. Las cumbres de techos inclinados podrán tener dos metros más de altura;

- G** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendaderos; los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior;
  - H** Subdivisión de predios: se permite siempre y cuando las fracciones resultantes no sean inferiores a 5,000.00 m<sup>2</sup>, y el frente de las mismas no sea inferior a 40.00 m;
  - I** Caminos de acceso: Su construcción y operación respetará la vegetación y el terreno natural; sección máxima de 6.00 m sin banquetas; los muros de contención para nivelar el terreno se permitirán solamente en las áreas en las que no se afecte o perjudique el arbolado o el medio natural, y con altura máxima de 2.5 m.
- 5.-** Prohibiciones: Queda expresamente prohibido la tala de árboles, el deterioro de la vegetación, la modificación de cauces de arroyos y su contaminación así como el movimiento de tierras para nivelar jardines y todos los demás no indicados en las fracciones 2 y 3 del presente.

#### Artículo 26.

El uso del suelo "CA", cuerpo de agua, tiene por objeto preservar los cuerpos de agua como recurso natural y valor paisajístico, promover su uso racional y evitar su contaminación.

#### 1.- Usos y destinos permitidos:

- A** Los que establecen las leyes y sus Reglamentos;
- B** Uso forestal;
- C** Acuíferos.

#### 2.- Usos condicionados:

- A** Riego bajo cualquier modalidad, y
- B** Usos recreativos y deportivos como navegación, esquí acuático y estacionamiento de embarcaciones.
- C** Recreativos y deportivos como navegación a vela, canotaje, natación, pesca deportiva sin red, veleo libre sin propulsión mecánica;
- D** Conservación y mejoramiento del paisaje y sus condiciones ambientales, y
- E** Generación de energía eléctrica;
- F** Espacios abiertos;

- G** Uso agrícola.
- 3.-** Restricciones:
  - A** Pesca con red o explosivos o algún otro método no autorizado por las disposiciones legales aplicables;
  - B** La contaminación del cuerpo de agua según las disposiciones legales aplicables;
  - C** El deterioro del paisaje;
  - D** Obras que alteren los cauces naturales y que impacten significativamente el ambiente.
- 4.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

Artículo 27.

El uso del suelo "UA", uso agrícola, tiene por objeto crear y mantener las condiciones apropiadas del suelo con vocación natural para la labranza o el cultivo de la tierra que tengan potencial agrícola.

- 1.-** Usos permitidos:
  - A** Uso agrícola: Cultivos agrícolas salvo los prohibidos por las disposiciones legales aplicables, floricultura, horticultura, apicultura, fruticultura, praderas artificiales, cultivos especiales a cubierto, invernaderos, viveros, almacenamiento de productos agropecuarios, crianza de especies menores, cunicultura, acuicultura, bodegas para utensilios y equipos propios de la actividad, oficinas y lugares de venta de productos del lugar.
  - B** Acuíferos.
- 2.-** Usos condicionados:
  - A** Una casa habitación con una cocina por lote;
  - B** Servicios e instalaciones de infraestructura: Caminos de acceso e interiores, parques, presas, pozos y obras para el control de agua, e instalaciones de servicio público;
  - C** Espacios abiertos.
- 3.-** Restricciones:
  - A** Altura máxima de la construcción: 2 pisos o siete metros;

- B** Área de ubicación de la construcción: 2% de la superficie del lote;
  - C** Coeficiente máximo de utilización del suelo: 0.2;
  - D** Subdivisión del lote: Mínimo 20,000.00 m<sup>2</sup>;
  - E** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendaderos; los tinacos, tanques de gas y cubos de escaleras no deberán ser visibles desde el exterior;
- 4.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

#### Artículo 28.

El uso del suelo "UF", uso forestal, tiene por objeto crear y mantener las condiciones apropiadas del suelo con vocación natural y potencial forestal y promover y fomentar la reforestación y el aprovechamiento racional del bosque.

#### **1.-** Usos permitidos:

**A** Uso forestal: Cultivos forestales salvo los prohibidos por las disposiciones legales aplicables, reforestación, apicultura, invernaderos, viveros, aserraderos debidamente autorizados, almacenamiento de productos forestales, crianza de especies menores, acuicultura, bodegas para utensilios y equipos propios de la actividad, oficinas y lugares de venta de productos del lugar;

**B** Acuíferos.

#### **2.-** Usos condicionados:

**A** Una casa habitación con una sola cocina;

**B** Servicios e instalaciones de infraestructura: Caminos de acceso e interiores, presas, pozos y obras para el control de agua, e instalaciones de servicio público;

**C** Espacios abiertos: campos para remolques y casas-remolques, actividades o usos turísticos o recreativos que aprovechen los recursos del medio natural como alpinismo, excursionismo, refugios, pesca, veleo, navegación;

**D** Hotel, motel, parador turístico, y zona para acampar;

#### **3.-** Restricciones:

**A** Altura máxima de la construcción: 2 pisos o siete metros;

**B** Área de ubicación de la construcción: 0.2% de la superficie del lote;

- C** Coeficiente máximo de utilización del suelo: 2;
  - D** Subdivisión del lote: mínimo 20,000.00 m<sup>2</sup>;
  - E** Sótanos y azoteas: Se permite la construcción de sótanos siempre y cuando no sean usados como dormitorios; las azoteas no podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales como bodegas o tendaderos; los tinacos, tanques de gas y cubos de escaleras no deberán ser visibles desde el exterior;
- 4.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

Artículo 29.

El uso del suelo "ZP", zona de preservación y conservación, tiene por objeto evitar la alteración del medio natural sea por tratarse de ecosistemas frágiles que pueden modificar su comportamiento o deteriorarse debido a la presencia de acciones de naturaleza urbana, sea porque la acción de otros usos puede dañar o alterar el proceso de preservación, conservación o mejoramiento, y deberá cumplir con lo siguiente:

**1.-** Usos permitidos:

- A** Espacios abiertos;
- B** Uso agrícola;
- C** Uso forestal.

**2.-** Usos condicionados:

- A** Una casa habitación con una sola cocina por lote;
- B** Club social, club deportivo;
- C** Servicios e instalaciones de infraestructura;
- D** Acuíferos.
- E** Cuando se considere que la presencia de personas no cause deterioro se podrán destinar a la construcción de parques.

**3.-** Usos prohibidos: Todos los demás no indicados en las fracciones 1 y 2 del presente.

**CAPÍTULO IV**  
De la Inspección y Vigilancia.

Artículo 30.

La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología realizará, por conducto de personal debidamente autorizado, actos y visitas de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia. El personal que realice los actos o visitas de inspección deberá contar con el documento que lo acredite, así como la orden escrita emitida por el Titular en la que se precisara el objeto o causa de la misma, y las disposiciones legales en las que se funda.

Artículo 31.

Los propietarios o poseedores o sus representantes, los responsables o peritos de obra o sus encargados y auxiliares, así como los ocupantes de los inmuebles donde se deba realizar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso y proporcionar la información que se les requiera.

Al término de la inspección se levantará el acta circunstanciada correspondiente donde se hará constar los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la misma, y se procederá a su firma por quienes hubieran intervenido. Si la persona o personas con quienes se entendió la inspección se negaren a firmar el acta o a recibir la copia de la misma, dicha circunstancia se anotará en la misma sin que ello afecte su validez. La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección.

## **CAPÍTULO V**

### **De las Sanciones e Infracciones.**

Artículo 32.

Cuando como resultado de la inspección resulten violaciones, irregularidades o infracciones al presente Reglamento u otras disposiciones legales aplicables, la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología las notificará por escrito, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo o por edicto de notificación publicado según las disposiciones legales aplicables al propietario o poseedor o su representante legal, y en su caso al responsable de la obra, para que adopte las medidas correctivas aplicables en un plazo que no excederá de sesenta días naturales según la urgencia o gravedad del caso.

Artículo 33.

Cuando como resultado de la inspección resulten infracciones comprobadas al presente Reglamento la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología impondrá las sanciones pecuniarias previstas en la Ley de Ingresos de los Municipios, a los responsables de las mismas. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las causas de la infracción.

Artículo 34.

Los propietarios o poseedores de predios así como los peritos responsables de obra serán los responsables por las violaciones e infracciones al presente Reglamento y les serán impuestas las sanciones e infracciones previstas por las leyes aplicables y por este Reglamento independientemente de la responsabilidad civil o penal en que incurran.

Artículo 35.

Las sanciones e infracciones serán las siguientes:

- I. La clausura total o parcial del predio o las construcciones terminadas;
- II. La clausura o suspensión de las obras en proceso;
- III. Revocación, en su caso, de las autorizaciones que el Municipio le hubiese otorgado, y
- IV. Multa por el monto que determine la Ley de Ingresos de los Municipios.

Artículo 36.

La Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología podrá ordenar la clausura total o parcial de los predios y de las construcciones terminadas cuando:

- I. Los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la autorización de zonificación correspondiente;
- II. Los propietarios o poseedores den a la construcción o al predio un uso distinto al autorizado;
- III. Los propietarios o poseedores no observen las Normas Técnicas de Zonificación que establece el presente Reglamento;
- IV. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares obstaculicen o impidan de cualquier manera el cumplimiento de las ordenes de inspección.
- V. Los propietarios o poseedores o los responsables o encargados de obra o sus auxiliares no den cumplimiento, en sus términos, a las órdenes previstas en el presente instrumento, emitidas por la Autoridad Municipal.

Artículo 37.

La clausura o suspensión parcial o total no será levantada hasta que no se realicen las correcciones ordenadas por la Autoridad Municipal y se hubiesen cubierto las multas correspondientes, y en su caso los costos y gastos en los que se incurra.

Previo acuerdo del Ayuntamiento y con el objeto de evitar daños a terceros en sus personas o en sus bienes la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología realizará las obras necesarias que corrijan las irregularidades observadas. Los costos y gastos en que se incurra por la realización de estas obras se repercutirá a los responsables, y en caso de negarse a pagarlos la tesorería municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

De igual modo, previo acuerdo del Ayuntamiento, este podrá ordenar la ejecución de las obras, reparaciones o demoliciones que el propietario, incumpliendo las ordenes de la Autoridad Municipal correspondiente, se rehúse a ejecutar para restablecer las condiciones que marca el presente Reglamento. El acuerdo del Ayuntamiento se

fundamentará en el dictamen que le presente la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología y en las notificaciones que esta hiciera al propietario o poseedor, pudiendo hacer uso, en su caso, de la fuerza pública para dar cumplimiento al acuerdo. Los costos y los gastos de las obras que ordene el Ayuntamiento deberán ser cubiertos por el propietario o poseedor y en caso de negarse a cubrirlos la Tesorería Municipal efectuará el cobro mediante el procedimiento económico-coactivo.

## **CAPÍTULO VI**

### **Del Recurso.**

Artículo 38.

Contra los actos o resoluciones del Presidente Municipal o de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano y Ecología, procederá el recurso de inconformidad, mismo que se interpondrá por escrito por el particular afectado, de acuerdo a las disposiciones que establece la Ley Orgánica Municipal.

## **TRANSITORIOS.**

Artículo Primero.

El presente Reglamento entrará en vigor al cuarto día de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y por éste se regirán los efectos jurídicos de los actos anteriores a su vigencia, siempre que su aplicación retroactiva no resulte en perjuicio de persona alguna.

Artículo Segundo.

Se abrogan todas las disposiciones administrativas municipales que se opongan al presente.

Artículo Tercero.

Cuando en las cartas urbanas los límites de las zonas de los usos del suelo dividan un predio, el propietario o poseedor podrá optar entre:

- A)** Asimilar a la fracción mayor la menor siempre y cuando ésta no sea mayor de 1,500.00 m<sup>2</sup> de superficie o no tenga frente a vía pública;
- B)** Asimilar a la zonificación correspondiente a la fracción mayor la de una franja de la fracción menor que no exceda de 15 metros de ancho colindante con la fracción mayor;
- C)** Mantener toda la fracción menor sometida a la zonificación que le corresponda.

Dado en la Residencia Municipal de Silao, Guanajuato., el día 6 seis de Abril del año 2001 Dos Mil Uno.

Por tanto, con fundamento en el artículo 17 fracción IX y 84 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando que se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Ing. Carlos García Villaseñor.  
Presidente Municipal

Lic. Miguel Ángel González.  
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)

**NOTA:**

Se reformó el artículo 7 y se adicionó una fracción y los párrafos quinto y séptimo al artículo 7 y el artículo 7 Bis., mediante Acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado Número 126, Segunda Parte, de fecha 6 de Agosto del 2004.

**PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL  
ESTADO DE GUANAJUATO, EL 02 DE OCTUBRE DE 2001.**