REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN, USO Y DESTINO DEL SUELO DE LA CIUDAD DE PUEBLO NUEVO, GTO.

Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

Año LXXXIX Tomo CXL	Guanajuato, Gto., a 12 de Marzo del 2002	Número 30

Tercera Parte

Presidencia Municipal - Pueblo Nuevo, Gto.

Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo de la Ciudad de Pueblo Nuevo, Gto.....	32

El Ciudadano José Durán González, Presidente Municipal del Honorable Ayuntamiento de Pueblo Nuevo, del Estado de Guanajuato, a los habitantes del mismo hago saber:

Que el Honorable Ayuntamiento que presido, con fundamento en los artículos 115 fracciones II, III y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 61, 63 fracciones XVI y XXX I y 117, de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; artículo 69 fracción I inciso b, II inciso b, V inciso f, 202, 204 fracción IV y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en sesión ordinaria no. 31 de fecha 21 de Diciembre del año 2001 dos mil uno se aprobó el siguiente:

Reglamento de Zonificación, Uso y Destino del Suelo de la Ciudad de Pueblo Nuevo, Gto.

TÍTULO PRIMERO

CAPÍTULO ÚNICO
Disposiciones Generales

Artículo 1.
El presente Reglamento es de observancia general y sus disposiciones son de orden público e interés social, y tiene por objeto:

I. Operar y administrar los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población de la Ciudad de Pueblo Nuevo, Gto.;

II. Normar y regular los usos y destinos de suelo de áreas y predios localizados dentro del centro de población;

III. Vigilar y controlar las adiciones y cambios de usos y destinos de suelo dentro del centro de población en atención a las disposiciones de compatibilidad, riesgo y contaminación;

IV. Normar y regular la ocupación y utilización del suelo en el centro de población;

V. Establecer las normas y lineamientos técnicos a que deberán sujetarse los diferentes usos y destinos de suelo; y

VI. Señalar los procedimientos jurídicos, técnicos y administrativos para la aplicación de este Reglamento.

Artículo 2.
El área de aplicación de este Reglamento es el límite del centro de población de Pueblo Nuevo, Gto., la descripción de sus límites está señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población.

Artículo 3.
Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

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

II. Ayuntamiento: H. Ayuntamiento de Pueblo Nuevo, Gto.;

III. Centro de población: Municipio de Pueblo Nuevo, Gto.;

IV. Certificación de usos, destinos y políticas de ordenamiento territorial: La constancia expedida por la Autoridad Municipal a solicitud de una persona física o moral en el cual se certifican los usos permitidos o el destino asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población a un predio o inmueble determinado;

V. Coeficiente de ocupación de suelo: Área permisible de desplante de un predio o edificación expresada en un porcentaje de la superficie total del terreno, la que se identifica con las siglas C. O. S;

VI. Coeficiente de utilización del suelo: La relación que debe guardar la suma de la superficie construida total del inmueble en planta baja y planta alta con referencia a la superficie total del predio donde se ubique la construcción y que se identifica con las siglas C. U. S;

VII. Desarrollo urbano: El proceso de transformación de los asentamientos humanos que pretende incrementar los índices de bienestar para la población, a través del equilibrio entre los aspectos del medio físico geográfico, las actividades económico productivas y los niveles de atención y servicio de infraestructura y equipamiento del centro de población;

VIII. Densidad de población: El número de habitantes por hectárea;

IX. Destinos: Los fines públicos que se prevea dedicar en determinadas áreas o predios en el centro de población;

X. Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio: La dependencia de la Administración Pública Municipal que realice las funciones asignadas en este Reglamento;

XI. Estudio de compatibilidad urbanística: Documento en que se evalúan los impactos a la estructura urbana de la zona en que se pretende un uso en tipo e intensidad diferente a lo señalado en las cartas de ordenamiento territorial y que proponga las acciones para mitigar los impactos referidos;

XII. Equipamiento urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario afectos a un servicio público de beneficio colectivo relativos a la educación, la cultura, el esparcimiento, el deporte, asistenciales y los demás que establezca el sistema normativo de SEDESOL;

XIII. Infraestructura urbana: Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en el centro de población.

XIV. Licencia de factibilidad de uso de suelo: La autorización expedida el Municipio, en la que se señalan las condiciones y limitaciones que como resultado del dictamen de un estudio de compatibilidad urbanística presentado, se le imponga para el aprovechamiento de un inmueble;

XV . Lote: El bien inmueble producto de la partición de un terreno para un desarrollo;

XVI. Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población: Instrumento técnico jurídico de Planeación que establece las políticas, usos y destinos del suelo en el centro de población a fin de que se dé un desarrollo urbano, equilibrado y sustentable;

XVII. Usos: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios en el centro de población;

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

XIX. Áreas de mitigación o amortiguamiento: Superficie de terreno que se deberá contemplar en los lotes para áreas verdes alrededor de las instalaciones o edificaciones que por Reglamento las especifique.

Artículo 4.
Ningún uso de suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtengan las licencias correspondientes y se cumpla con lo señalado en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 5.
Los casos no previstos en este Reglamento, serán resueltos por el H. Ayuntamiento.

TÍTULO SEGUNDO
De las Autoridades

CAPÍTULO PRIMERO
De las Autoridades Competentes

Artículo 6.
Las Autoridades competentes para la aplicación y vigilancia de las disposiciones de este Reglamento son:

I. El H. Ayuntamiento;

II. El Presidente Municipal; y

III. La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal.

CAPÍTULO SEGUNDO
Atribuciones de las Autoridades Competentes

Artículo 7.
Son atribuciones del Ayuntamiento:

I. Controlar y vigilar a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, la zonificación, usos y destinos del suelo que se deriven del Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población;

II. Expedir la licencia de factibilidad de uso de suelo previo al otorgamiento de las licencias de construcción. Esta atribución puede ser delegada a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal;

III. Expedir las certificaciones de uso, destino y políticas territoriales en los términos de este Reglamento. Esta atribución puede ser delegada a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal;

IV. Aprobar y modificar las normas técnicas de zonificación;

V. Conceder o negar los cambios de uso de suelo;

VI. Resolver sobre los recursos administrativos que conforme a su competencia le sean planteados; y

VII. Las demás que le confieran otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 8.
El Presidente Municipal podrá imponer las sanciones que correspondan por las infracciones a este Reglamento; esta facultad podrá ser delegada en los términos de la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 9.
La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal tiene las siguientes atribuciones:

I. Determinar los requisitos técnicos indispensables, los cuales deberán acatarse en cualquier predio, construcción, instalación o estructura a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con el uso del suelo correspondiente;

II. Conceder, negar o revocar licencias de uso, ocupación y utilización de predios y edificaciones;

III . Clasificar los usos que no estén enlistados en este Reglamento;

IV. Realizar inspecciones para verificar el uso de un predio o edificación;

V. Llevar a cabo suspensiones o clausuras temporales o definitivas de predios y construcciones por violaciones a este Reglamento legal;

VI. Prever la aplicación de las diferentes restricciones que marquen las demás Leyes y Reglamentos aplicables, para evitar el mal uso del suelo;

VII. Ejecutar las medidas necesarias a que deberán sujetarse los usos en los predios o zonas con patrimonio arqueológico e histórico cultural por tratarse de áreas sujetas a protección, conservación y mejoramiento;

VIII. Aplicar y proponer la actualización de normas técnicas de zonificación en el centro de población;

IX. Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas; y

X. Las demás que le confieren otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 10.
Las disposiciones comprendidas en el presente Reglamento son obligatorias para las autoridades, dependencias y particulares.

TÍTULO TERCERO
De las Zonas, Usos, Destinos y Límites

CAPÍTULO PRIMERO
De las Zonas

Artículo 11.
El Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población está basado en un esquema de zonificación, la cual fue determinada mediante estudios de los factores naturales y culturales, teniendo como fin lograr una distribución apropiada de los usos y destinos de suelo y mantener un equilibrio urbano armónico dentro del centro de población.

Artículo 12.
Para los efectos de este Reglamento se tomarán las zonas ya determinadas por el Plan de Ordenamiento Territorial del Centro de Población:

I. Zonas habitacionales con densidad;

- **A.** Baja h-1 (91 a 120 hb/ha).
- **B.** Media h-2 (121 a 240 hb/ha).
- **C.** Alta h-3 (241 a 320 hb/ha).

II. Zonas de industria;

- **A.** Ligera I.l
- **B.** Media I.m

III. Zona de centro histórico c.h.;

IV. Zonas de comercios y servicios c.s.;

V. Zonas de parque urbano p.u.;

VI. Zonas de equipamiento e.;

VII. Zonas de fomento ecológico f.e.;

VIII. Zona de preservación agrícola p.a.; y

IX. Zona de preservación ecológica p.e.

Artículo 13.
Los tipos de zonas a que se refiere el artículo anterior, se localizan y delimitan en los planos de zonificación que se anexan al Reglamento, considerándose parte oficial del mismo y por lo tanto, de observancia obligatoria.

CAPÍTULO SEGUNDO
De los Objetivos de las Zonas Habitacionales

Artículo 14.
En las zonas habitacionales se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad a través de los siguientes objetivos:

I. Regular la densidad de población y la intensidad de edificación en cada zona específica, señalando la dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con el objeto de asegurar espacios de descanso y recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;

II. Procurar un acceso adecuado de sol, luz y aire de los espacios habitables y salvaguardar la privacidad de ellos a través del control de separación y altura de las construcciones;

III. Proteger las zonas habitacionales contra explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos producidos por usos de suelo incompatibles, así como contra ruidos excesivos, vibraciones, humos y malos olores;

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

V. Proteger el uso habitacional en el centro histórico como parte fundamental para la conservación del mismo;

VI. Establecer la compatibilidad de otros usos, que se puedan desarrollar de forma eficiente en las zonas habitacionales sin que generen impactos negativos;

CAPÍTULO TERCERO
De los Objetivos de las Zonas de Industria

Artículo 15.
Para las zonas industriales se preverá su instalación atendiendo a los siguientes objetivos:

I. Dotar al área urbana de los espacios suficientes y de la localización y clasificación adecuada en todos los tipos de actividades industriales necesarios para el desarrollo económico del centro de población;

II. Asegurar que los espacios destinados para estas actividades no provoquen impactos negativos ni riesgos para otros usos estableciendo áreas de mitigación o amortiguamiento;

III. Proteger a los demás usos y destinos de suelo establecidos en el centro de población de las actividades industriales que involucran peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, polvos y ruidos excesivos o cualquier otro tipo de contaminación del medio ambiente, ubicando las instalaciones en áreas limitadas, adecuadas a su actividad y bajo estrictas normas de control; y

IV. Establecer que ramos y tipos de industria se pueden desarrollar en compatibilidad con otros usos sin presentar ningún impacto negativo.

CAPÍTULO CUARTO
Del Objetivo de la Zona de Centro Histórico

Artículo 16.
Conservar el patrimonio histórico cultural edificado en su contexto, como elemento de identidad y arraigo de la población dentro del marco cultural del centro de población.

CAPÍTULO QUINTO
De los Objetivos de las Zonas de Comercio y Servicios

Artículo 17.
Las zonas de comercio y servicios se fomentaron en su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

I. Permitir que la población realice el intercambio comercial y obtenga los servicios necesarios para el desarrollo económico y social de la comunidad;

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

III. Asegurar un armónico desarrollo de las actividades en compatibilidad con los usos existentes sin llegar a causar impactos negativos, especialmente en el aspecto vial.

CAPÍTULO SEXTO
De los Objetivos de las Zonas de Parque.

Artículo 18.
El objetivo de las zonas de parque es que cuente en el centro de población con espacios naturales reforestados, que tengan como función básica áreas de esparcimiento y recreación para la población así como también el de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire del área urbana.

CAPÍTULO SÉPTIMO
De los Objetivos de las Zonas de Equipamiento

Artículo 19.
El objetivo de las zonas de equipamiento en el centro de población es que tengan áreas destinadas a equipamientos especiales que no tengan impactos negativos para otras zonas o que interfieran en el desarrollo de la actividad de las mismas.

CAPÍTULO OCTAVO
De los Objetivos de las Zonas de Fomento

Artículo 20.
El objetivo de las zonas de fomento, es procurar áreas dentro de condiciones de conservación del medio físico natural para el uso habitacional en el caso de las zonas de fomento ecológico.

CAPÍTULO NOVENO
De los objetivos de las zonas de preservación

Artículo 21.
El objetivo de las zonas de preservación ecológica y agrícola, es procurar áreas reservadas a las condiciones naturales para la vida de especies de flora y fauna y de las actividades productivas del sector primario, a fin de lograr un desarrollo sustentable en el centro de población.

CAPÍTULO DÉCIMO
De los Objetivos de las Áreas de Crecimiento

Artículo 22.
El objetivo de las áreas de crecimiento, es contar con reservas de suelo susceptibles al aprovechamiento del desarrollo urbano en el corto, mediano y largo plazo, a fin de alojar el crecimiento poblacional o dar soporte a las actividades de comercio, servicios e industria.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO
De los Límites de las Zonas

Artículo 23.

Los límites de cada una de las zonas a que se refiere el presente título, serán los señalados en el artículo 13 de este Reglamento, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

I. La delimitación de las zonas referidas en el artículo 13 de este Reglamento;

II. La demarcación de las áreas y predios comprendidas en los mismos; y

III. Los señalamientos procedentes, clasificados con claves iguales a las citadas en el artículo 12 de este Reglamento.

Artículo 24.
Los límites de las zonas señaladas en el plano de zonificación a que se refiere el artículo 13 de este Reglamento, se interpretarán de acuerdo a los siguientes criterios:

I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal podrá autorizar para ambas zonas solamente los usos y destinos de suelo que se clasifiquen como compatibles en la zona de menor intensidad, a excepción de las zonas de preservación y parque urbano donde se podrán autorizar los usos compatibles de ambas zonas;

II. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más larga, el límite se considera con la distancia de lo que mida de fondo cada lote tipo ubicado a lo largo de la línea divisoria;

III. Cuando la línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta será el lote completo ubicado en la cabecera de la manzana;

IV. No se autoriza cambio, ampliación o fusión de usos de suelo en los límites de las zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre las zonas; y

V. Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal en base a lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano aplicables.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
De la Clasificación de los Grupos de Usos y Destinos

Artículo 25.
Los usos y actividades a los que se destinarán los predios y edificaciones, serán clasificados en diferentes grupos de usos, considerando:

I. Los usos y actividades a los que se destinarán los predios que no se enlisten en los grupos de usos mencionados en el artículo 27 de este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal los ubicará en el grupo con el que guarden mayor similitud en sus funciones; y

II. Los usos o actividades que por su giro generen, impactos negativos al entorno quedarán sujetos a lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones que sean aplicables.

Artículo 26.
Los usos o actividades que permiten en cada una de las zonas a que se refiere el artículo 12 de este Reglamento tendrán las siguientes modalidades:

I. Uso predominante. Aquel que se caracteriza de manera principal en la zona;

II. Uso compatible. Es el o los usos que desarrollan funciones totalmente acordes o complementarias con los usos predominantes de la zona;

III. Usos condicionado. Es el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de la zona, pero que requieren presentar para su aprobación un estudio detallado de que no causarán impactos negativos en la zona; y

IV. Usos incompatible. Es el o los usos prohibidos a desarrollar en una zona por causar impactos negativos a los elementos de la estructura urbana o por riesgo.

Artículo 27.
Las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos y destinos quedarán sujetos a la reglamentación de cada zona que señala el título cuarto de este Reglamento y son los siguientes:

Grupos de usos I
Habitacional: Comprende los diversos grupos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de intensidad para cada tipo; esto incluye la casa de huéspedes;

Grupos de usos II
Equipamiento urbano zonal: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

A. Satisfacer necesidades complementarias de los vecinos de un centro de barrio;

B. Tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes sin causar impactos negativos a la zona donde se localicen para lo cual deberán adoptar las normas del sistema normativo de equipamiento urbano emitidos por la Secretaría de Desarrollo Social.

Las instalaciones a que se refiere el equipamiento urbano se agrupan de la siguiente manera:

1. Educación
- Centro de atención preventiva de educación preescolar;
- Escuela de educación para atípicos;
- Escuela primaria;
- Centro de capacitación para el trabajo;
- Telesecundaria;
- Secundaria general;
- Preparatoria general;
- Colegio de bachilleres;
- Conalep; y
- Cbtis.

2.- Cultura
- Biblioteca pública municipal;
- Casa de la cultura; y
- Centro social popular.

3.- Salud
- Centro de salud urbano;
- Unidad de medicina familiar;
- Unidad de urgencias; y
- Centro de urgencias.

4.- Asistencia Social
- Guardería;
- Centro asistencial de desarrollo infantil; y
- Centro de desarrollo comunitario.

5.- Comercio
- Plaza de usos múltiples (tianguis);
- Mercado de barrio;
- Tienda conasupo; y
- Centro comercial o tienda.

6.- Comunicaciones
- Sucursal de correos;
- Telégrafos; y
- Teléfonos.

7.- Transporte
- Paradero.

8.- Recreación
- Plaza cívica;

· Parque de barrio; y
· Cine.

9.- Deporte
· Módulo deportivo; y
· Salón deportivo.

Grupos de usos III
Equipamiento urbano especializado: Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

I. Satisfacer las necesidades del centro de población y de la región, ésta última refiriéndose cuando menos al Municipio;

II. Desarrollar sus actividades de una manera eficaz sin que el entorno se afecte por impactos negativos; y

III. Que no generen impactos negativos a las zonas vecinas para lo que se debe presentar un estudio de impacto ambiental y de compatibilidad urbanística que considere los medios de mitigación y señale los lineamientos y normatividades a que quedará sujeto.

Las instalaciones a los que se refiere el equipamiento urbano especializado se agrupan de la siguiente manera:

1.- Educación
· Escuela especial para atípicos;
· Escuela técnicas de capacitación para el trabajo;
· Escuela preparatoria; y
· Instituto tecnológico agropecuario.

2.- Cultura
· Auditorio;
· Casa de la cultura; y
· Museo de sitio.

3.- Salud
· Clínica hospital;
· Hospital de especialidades; y
· Control de urgencias.

4.- Asistencia Social
· Casa hogar para ancianos;
· Casa hogar para menores;
· Centro de integración juvenil;
· Centro de rehabilitación;
· Guardería; y
· Velatorios.

5.- Abasto
· Rastro TIF.

6.- Comunicaciones
· Sucursal de correos; y
· Centro integrador de servicios (teléfonos y telégrafos).

7.- Transporte
· Central de autobuses de pasajeros;
· Terminal o paradero de autobuses de pasajeros; y
· Terminal o paradero de servicios de carga.

8.- Recreación
· Parque urbano;
· Área de ferias y exposiciones;

9.- Deporte
- Unidad deportiva.

10.- Administración pública
- Administración local de recaudación fiscal;
- Agencia del Ministerio Público;
- Oficina de gobierno Federal; y
- Palacio municipal.

11.- Servicios urbanos
- Cementerio;
- Central de bomberos; y
- Hoteles.

Comprende instalaciones para alojamiento no permanente, los cuales pueden incluir usos complementarios comerciales y de esparcimiento en la misma edificación.

Grupos de usos IV
Comercio de intensidad baja: Comprende los establecimientos comerciales con las siguientes características:

1. Satisfacer necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una zona habitacional;

2. Poseer un área de servicios pequeños y un número reducido de empleados;

3. No generar impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas;

Los usos de comercio de intensidad baja se agrupan de la siguiente manera:

- Miscelánea;
- Abarrotes;
- Papelería; y
- Farmacia.

- Carnicerías;
- Expendios de;
- Tortillerías; y
- Minisuper.

- Expendio de pan;
- Mercería y bonetería;
- Comida para llevar;
- Dulcerías;
- Regalos y curiosidades;
- Venta de ropa;
- Florería;
- Revistas y periódicos;
- Zapaterías; y
- Carbonerías.

Grupos de usos V
Comercio de intensidad media: Comprende los establecimientos de tipo comercial que tienen las siguientes características:

1. Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las zonas habitacionales cercanas.

2. Tienen un área de servicios de tamaño medio y un número reducido de empleados y

3. No generan impactos negativos y pueden localizarse en la zona de centro urbano.

Los establecimientos pertenecientes a este grupo son los siguientes:

- Frutería y verdulería

- Lonchería
- Cenaduría
- Ferretería
- Tlapalería
- Refaccionaría
- Artículos de limpieza
- Paletería
- Venta de hielo
- Joyería y relojería
- Licorerías de venta en botella cerrada
- Librería
- Cafetería
- Nevería
- Farmacias y boticas
- Artesanía
- Expendio de café tostado
- Artículos deportivos
- Equipo fotográfico
- Discos y artículo musicales
- Pinturas
- Aparatos e implementos ortopédicos
- Artículos de belleza
- Artículos de piel
- Bazares
- Vidriería y espejos
- Zapatería
- Tienda de alfombras con bodega
- Comercio de bicicletas
- Negocio de copias fotostáticas y heliográficas
- Artículos para decoración de interiores
- Tienda de artículos deportivos
- Estudio fotográfico
- Galería de arte
- Tienda de implementos de jardinería
- Juguetería
- Aparatos eléctricos y línea blanca para el hogar con área de exposición y bodega
- Venta de muebles y accesorios para baños y azulejos con área de exposición
- Veterinarias con venta de mascotas
- Negocio de artículos para oficina
- Óptica
- Tienda o almacenes de ropa con área de exposición y bodega
- Refacciones y accesorios para automóviles
- Tienda de telas y cortinas con área de exposición y bodega
- Tabaquerías
- Tlapalerías

Grupos de usos VI
Comercios de intensidad alta: Comprenden los establecimientos que sirven a una parte considerable de la ciudad y son los grandes establecimientos comerciales que reúnen las siguientes características:

1. Prestan servicio regionalmente (todo el Municipio).

Deben localizarse en áreas comerciales y de servicio y no en área de centro urbano, dado que generan grandes cantidades de tráfico peatonal y vehicular. Los usos de comercio de intensidad alta se agrupan de la siguiente manera:

- Expendio y elaboración de pan
- Materiales de construcción
- Venta de semilla
- Venta de tanques estacionarios y equipo para gas
- Mueblerías con taller y área de exposición
- Centros comerciales
- Venta de abonos y pesticidas

- Tienda de alfombras y pisos
- Tiendas departamentales
- Tintorerías y lavanderías
- Establecimiento de venta de mayoreo

Grupos de usos VII
Servicios de intensidad baja: Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una zona y no generan impactos negativos al entorno.

Los usos de servicios de intensidad baja se agrupan de la siguiente manera:

- Salón de belleza
- Peluquería
- Cerrajería
- Reparación de calzado
- Taller de equipo doméstico y eléctrico
- Fontanería e instalaciones eléctricas
- Vidriería
- Tapicería
- Reparación de máquinas de escribir
- Lavanderías

Grupos de usos VIII
Servicios de intensidad media: comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una o varias zonas y que requieren de un estudio de compatibilidad urbanística.

Los usos de servicios de intensidad medía se agrupan de la siguiente manera:

- Veterinaria
- Óptica
- Centro de copiado
- Imprenta
- Serigrafía
- Taller de encuadernación
- Video club
- Equipo de cómputo
- Estudio fotográfico
- Banquetes
- Alarmas
- Sastrería y confección de ropa
- Carpintería
- Herrería
- Oficinas y despachos
- Tintorería
- Bancos
- Casas de cambio
- Cajas de ahorro
- Servicios de limpieza
- Agencias funerarias
- Capillas de velación
- Salones de fiestas infantiles
- Laboratorios clínicos
- Crematorio
- Centro recreativo
- Equipo de aire acondicionado
- Servicios automotores
- Vulcanizadora, alineación y balanceo
- Lavado, engrasado, instalación de parabrisas
- Reparación de radiadores, autoeléctrico y mecánica en general
- Cines
- Albercas públicas y balnearios

Grupos de usos IX

Servicios de intensidad alta: Comprende establecimientos que prestan servicios a todo el centro de población y parte del Municipio y que generan impactos negativos o son incompatibles con otros usos, principalmente el habitacional, por lo que para su aprobación deberá realizarse un estudio de compatibilidad urbanística y dependiendo del caso un estudio de impacto ambiental.

Los usos de servicio de intensidad alta se agrupan de la siguiente manera:

- Estacionamiento
- Restaurante bar
- Bar (cantinas, peñas, centros botaneros, cervecerías)
- Estaciones de radio
- Salones de fiesta
- Centros nocturnos
- Viveros
- Baños públicos
- Cancelerías de aluminio
- Purificadoras de agua
- Discotheque
- Escuelas privadas
- Agencias automotrices con taller de servicio
- Madererías
- Talleres mecánicos
- Maquinaria pesada
- Metales y aceros
- Venta y renta de maquinaria para la construcción
- Hoteles
- Bancos
- Lienzo charro

Grupos de usos X
Servicios especiales: Comprende los establecimientos que prestan servicios de manera especial en las carreteras regionales que cruzan el territorio municipal y otros que por sus características de seguridad, imagen e higiene no es recomendable que se ubiquen en las zonas urbanas, por lo que para su aprobación deberán contar con un estudio de impacto ambiental y estudio de compatibilidad urbanística.

Los usos de servicios especiales se agrupan de la siguiente manera:

- Moteles
- Depósitos de vehículos o deshuesaderos
- Centros nocturnos
- Básculas
- Bodegas de basura reciclable
- Transporte de carga- agencia de mudanzas
- Bodega de chatarra
- Almacén de explosivos y cartuchos

Grupos de usos XI
Industria ligera: Son las actividades de producción cuyos impactos negativos son mínimos y pueden controlarse y reducirse mediante la aplicación de las normas ambientales, y se clasifican de forma siguiente:

1. Actividades artesanales. Su área de producción no deberá ser mayor de 100.00 m2 y se agrupan de la siguiente manera:

- Talleres de joyería
- Panificadoras
- Artículos deportivos
- Alimentos caseros
- Chocolates, dulces y confituras

2. Establecimientos menores que no creen influencias nocivas trascendentales ni requieren de movimiento de carga pesada, su área de producción no deberá ser mayor a 200.00 m2 y se agrupan de la siguiente manera:

- Orfebrería
- Productos de limpieza
- Productos de cera
- Taller de artesanías de piel
- Empacadora de jabón y detergente
- Productos alimenticios
- Forrajes

3. Establecimientos manufacturados. El área máxima deberá ser de 500.00 m2 y se agrupan de la siguiente manera:

- Taller de calzado
- Ensamblaje de bicicletas, carriolas y similares
- Ensamblaje de aparatos eléctricos y domésticos
- Ebanistería y tallado de madera
- Preparación y envasado de productos alimenticios
- Talleres de costura y ropa
- Imprenta
- Anuncios
- Herrería, herrajes y accesorios
- Ensamblaje de productos de acero como gabinetes, puertas, mallas y similares
- Hielo seco y natural
- Productos de papel (sobres, bolsas y cajas)
- Persianas
- Telas y otros productos textiles
- Toldos y similares
- Productos de yute, zizal y cáñamo

Grupos de usos XII
Industria mediana: Son todas aquellas actividades de producción que generan impactos medios controlables, que pueden ser mitigados a través de la normatividad ambiental. Dichos establecimientos deben tener una localización específica y concentrada y su proceso requiere de edificios cerrados.
Los usos de industria mediana se agrupan de la siguiente manera:

- Suelos y tablones de madera
- Tacones de fibracel
- Colchones
- Hornos
- Preparación de textiles de fibras blandas
- Campers
- Artículos y accesorios de madera excepto muebles
- Mosaicos y granito artificial
- Ensamblaje de productos de acero
- Elaboración de carnes frías
- Taller de impresoras
- Extinguidores
- Preparación y acabado de textiles de fibra dura
- Fábrica de calzado
- Productos de grafito
- Terminados metálicos
- Muebles metálicos
- Prendas de vestir (en serie)
- Industria editorial y de impresión
- Artículos a base de cartón y papel
- Jabones, detergentes, desinfectantes, lustradores y aromatizantes
- Perfumes y cosméticos
- Herramientas y maquinaria
- Adhesivos
- Tenería
- Productos farmacéuticos
- Cerámica, incluyendo vajillas, losetas de escurrimiento y similares
- Productos de hule como globos, guantes, suelos

- Vidrio o cristal
- Cerveza y otras bebidas alcohólicas
- Procesamiento de madera incluyendo triplay, pulsos y conglomerados
- Tabiques y ladrillos
- Procesamiento y molienda de granos
- Pinturas y barnices
- Porcelanización incluyendo muebles de baño y similares
- Trituradadoras
- Forrajes
- Alimentos balanceados

Grupos de usos XIII
Preservación ecológica: Estas áreas tienen como propósito preservar el medio ambiente natural del Municipio para contribuir o mejorar el nivel de vida de la población y mantener el equilibrio ecológico, reuniendo las siguientes características:

1. Alto grado de conservación
- Parques naturales
- Reserva de vida silvestre
- Cotas cinegéticas
- Viveros

2. Aprovechamiento controlado
- Bosques y su forestación
- Agrícola no extensivo
- Piscícola
- Granjas de horticultura

Grupos de usos XIV

Preservación agrícola: Este grupo de usos comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo para la actividad agrícola, atendiendo a las características siguientes:

1. El uso de suelo debe ser compatible con su vocación natural y no alterar el equilibrio ecológico

2. Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos diversos y

3. La realización de proyectos agroindustriales deben incluir acciones equivalentes de regeneración.

Los usos de preservación agrícola se agrupan de la siguiente manera:

- Terrenos agrícolas de riego
- Terrenos agrícolas de temporal
- Bodegas y almacenes de granos
- Granjas hortícolas y frutícolas
- Deshidratadoras
- Centros de capacitación agrícola
- Ranchos ganaderos

Grupos de usos XV
Fomento ecológico: Estas áreas tienen como proyecto fomentar los ambientes naturales para mantener el equilibrio ecológico y tienen como característica:

1. Elementos del medio físico natural que por su valor se deben preservar

2. Son áreas de aprovechamiento natural controlado

Los usos de preservación ecológica se agrupan de la siguiente manera:
- Habitacional de muy baja densidad de 1 a 90 hb/ha
- Campamentos con fines recreativos o turísticos

- Bosques y su forestación
- Agrícola no extensivo
- Pecuario en confinamiento
- Granjas de horticultura o floricultura
- Destinos de equipamiento básico
- Infraestructura básica
- Ranchos ganaderos
- Viveros
- Cabañas
- Albergues
- Hoteles

Grupos de usos XVI
Parque urbano: Comprende áreas de uso público que están destinadas a proporcionar a una o a varias zonas de la ciudad recreación y esparcimiento.

Los usos de parque urbano se agrupan de la siguiente manera:

- Juegos infantiles
- Museo de sitio
- Plaza cívica

Grupos de usos XVII
Usos especiales: Comprende las instalaciones de servicio e industria que dadas las actividades que realizan en su proceso de servicio o manufactura requieren de una ubicación especial

Los usos especiales se agrupan de la siguiente manera:

1. Establecimientos de servicios e industria
- Almacenes de productos químicos
- Gaseras
- Tallado y cortado de cantera y marmolería
- Almacén de hidrocarburos
- Ladrilleras
- Productos asfálticos
- Triturados
- Premezclados de concreto
- Almacenamiento de aguarrás, brea, combustóleos, calafonía

Estos usos deben cumplir con los requisitos siguientes:

A. Estar fuera de la mancha urbana

B. Presentar estudios de compatibilidad urbanística

C. Presentar estudio de impacto ambiental

D. Considerar áreas de amortiguamiento perimetral y

E. Áreas de reserva para crecimiento futuro.

2.- Establecimientos de servicio con usos y comercio
- Centros nocturnos con sexo comercio
- Hospedaje con sexo comercio

Los requisitos generales que deberán cumplir estos usos son los siguientes:

A. Estacionamiento dentro del predio

B. Distancia radial mínima a un equipamiento de 200 metros.

C. Estar fuera de zonas habitacionales.

D. No podrán ser utilizados como vivienda.

E. No podrán localizarse en inmuebles constituidos o sujetos a

régimen de condominio.

F. No se autorizan en vías locales o colectivas.

G. No se autorizan dentro del centro histórico.

Los requisitos particulares para cada uno de los establecimientos de servicio con sexo y comercio serán los siguientes:

Centros nocturnos con sexo y comercio:

A. Se autorizarán en el sistema vial primario con usos de servicio de intensidad alta y en el sistema vial regional.

B. Presentar estudio de impacto ambiental (ruidos).

C. Deben contar con áreas de amortiguamiento en la parte posterior del predio. Espacio que se utilizará como zona arbolada.

D. El acceso a la edificación deberá ser por el área de estacionamiento.

F. Deberán tener 0.20% de cajón/m2 construido del área de atención al público. El resto de las áreas construidas se calculará en base al artículo 47 del presente Reglamento y

G. Se deberán levantar bardas perimetrales con 3.00 mts de altura como mínimo.

Hospedaje con sexo y comercio:

A. Se autorizarán en el sistema vial primario con usos de servicio de intensidad alta y un sistema vial regional.

B. Se deberá contar con un cajón de estacionamiento por cada cuarto.

C. Se deberán levantar bardas perimetrales con 3.00 mts de altura como mínimo.

Artículo 27-B.
Que para el otorgamiento de la licencia de uso de suelo en aquellos predios a que se refiere el artículo anterior el solicitante deberá cumplir con los requisitos siguientes:

I. Presentar solicitud por escrito en el formato que proporcione la Dirección.

II. Copia simple del predial actualizado.

III. Copia de la credencial para votar expedida por el IFE.

Anexo I
De giros de apertura rápida de micro y pequeñas empresas con actividades de bajo riesgo público.

1.- Comercios que no excedan de 240 m2

- Abarrotes (sin venta de bebidas alcohólicas)
- Florería
- Frutería
- Alfombras y pisos
- Hielo
- Alimentos para animales
- Herramientas
- Aparatos e implementos ortopédicos

- Joyería
- Aparatos electrónicos y línea blanca
- Juguetería
- Artesanías
- Librería
- Artículos de belleza
- Maquinas de coser
- Artículos de piel
- Mercería y bonetería
- Artículos de plástico
- Mini súper (sin venta de bebidas alcohólicas)
- Artículos deportivos
- Artículos médicos
- Miscelánea (sin venta de bebidas alcohólicas)
- Artículos musicales
- Artículos para decoración
- Mueblería
- Bazar
- Muebles y accesorios para baño
- Bicicletas
- Muebles y artículos de oficina
- Bombas sumergibles
- Nevaría
- Boticas
- Papelería
- Cajas de cartón
- Regalos y curiosidades
- Cenaduría
- Relojería
- Compraventa de cajas de cartón
- Revistas y periódicos
- Todo para el empaque
- Ropa
- Discos
- Semillas
- Dulcería
- Suelas
- Empaques
- Enseres menores para el hogar
- Equipos para gas
- Equipo para aire acondicionado
- Telas y cortinas
- Equipo fotográfico
- Toldos y rótulos impresos
- Expendios de café
- Computadoras
- Verdulería
- Vivero
- Panadería
- Zapatería
- Farmacia
- Equipos celulares
- Agencia funeraria
- Tanques estacionarios
- Venta de yogurt

2.- Servicios (que no excedan de 240 m2)

- Agencia de Mudanzas
- Vidriaría
- video club
- Óptica
- Venta de Servicios Funerarios
- Peluquería
- Bancos

- Refresquería
- Cafetería Sin Venta de Bebidas Alcohólicas
- Reparación de Bicicletas
- Reparación de Calzado
- Reparación de Equipo De Computo
- Capillas de Velación
- Reparación de Maquinas De Escribir
- Casa de Empeño
- Casa de Cambio
- Reparación de Equipo Domestico y Eléctrico
- Cancelaría de Aluminio
- Salón de Belleza
- Centro de Copiado
- Sastrería
- Cerrajería
- Servicio de Fontanería
- Confección de Ropa
- Instalaciones Eléctricas
- Consultorio Medico (Solo Consultas)
- Taller de Reparación de Autos
- Estacionamientos Públicos
- Estación de Radio
- Templos
- Estética
- Tiendas de Mascotas
- Estudio de Televisión
- Tintorería (Solo Entrega Recepción)
- Galería de Arte
- Oficinas y Despachos
- Instalación de Parabrisas
- Veterinaria
- Caja de Ahorro
- Instalación y Venta de Canceles
- Gimnasio

Artículo 28.
Las normas y restricciones de usos y destinos, así como la compatibilidad de las zonas y de los grupos de usos y la compatibilidad del equipamiento con los usos de suelo se establecerán en el título IV.

Artículo 29.
Los usos y destinos que no estén expresamente clasificados en este Reglamento serán resueltos por el H. Ayuntamiento y podrán ser delegados a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal, de acuerdo a las actividades que realicen y con la similitud que tengan con las zonas y grupos de usos establecidos en este Reglamento.

TÍTULO CUARTO
De las Normas Técnicas de Zonificación

CAPÍTULO PRIMERO
De los Objetivos de las Normas Técnicas de Zonificación

Artículo 30.
Los objetivos de las normas técnicas de zonificación son los siguientes:

1. Facilitar la consulta de la norma tanto por la población en general, como por las Autoridades competentes encargadas de aplicar el Reglamento y

2. Facilitar la adecuación de las normas que pierdan vigencia, generadas por nuevas condiciones urbanas, y por la inercia del crecimiento urbano.

CAPÍTULO SEGUNDO
De las Normas Generales para las Zonas

Artículo 31.
De acuerdo a la ubicación del predio se autorizará el número de niveles de construcción, considerando la densidad de las zonas y la tipología de las mismas.

Artículo 32.
Para efectos de este Reglamento se consideran los siguientes rangos de densidad, calculados a partir de la superficie bruta a desarrollarse

Densidad baja h1---------- 91 a 120 hb/ha
Densidad medía h2----------121 a 240 hb/ha
Densidad alta h3----------241 a 320 hb/ha

Artículo 33.
La medida de los lotes para los usos habitacional, comercial e industrial y los lineamientos para éstos, están señalados en la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y en los Reglamentos vigentes aplicables en la materia.

Artículo 34.
La ocupación y utilización del suelo se definen respecto al COS y CUS máximos permitidos en cada zona.

Artículo 35.
La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal solicitará los estudios de impacto ambiental y de compatibilidad urbanística cuando los usos propuestos generen riesgos o provoquen impactos importantes en la zona, para que ésta determine las restricciones, lineamientos y normatividades a que deberán sujetarse.

CAPÍTULO TERCERO
De la Reglamentación de las Zonas Habitacionales

Artículo 36.
La zona habitacional densidad baja (h-1) de 91 a 120 hb/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Habitacional densidad baja
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no.3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
Lote mínimo: 250 m2
Frente mínimo del lote: 10 m
Área libre mínima: 30%
Área máxima de ubicación de la construcción 70% del área total del lote.
Restricciones de construcción: al frente 3 mts. Al fondo 3 mts.
Superficie de construcción máxima: 1.5 veces la superficie del lote.
Altura máxima de la construcción: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

Sótano. Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.

Azoteas. No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales, como bodegas, tendederos al descubierto u otros. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.

No se permitirá la subdivisión de predios.

Artículo 37.
La zona habitacional densidad medía (h-2) de 121 a 240 hb/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Habitacional densidad media
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

Lote mínimo: 120 m2
Frente mínimo del lote: 8 m
Área libre mínima: 30% del área total del lote
Área máxima de ubicación de la construcción 70% del lote.
Restricciones de construcción:
En vivienda unifamiliar 3 mts a partir de la colindancia posterior.
Superficie de construcción máxima desde el nivel de desplante: 1.7 veces la superficie del lote.
Altura máxima de la construcción desde el nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

Sótano. Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.

Azoteas. No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales de ninguna índole. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.

No se permitirá la subdivisión de predios.

Artículo 38.
La zona habitacional densidad alta (h-3) de 241 a 320 hb/ha se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Habitacional densidad alta
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no.3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
Lote mínimo: 90 m2
Frente mínimo del lote: 6 m
Área libre mínima: 30% del área total del lote
Área máxima de ubicación de la construcción 70% del área total del lote.
Restricciones de construcción:
3 mts en la colindancia posterior.
Superficie de construcción máxima: 1.7 veces la superficie del lote.
Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

Sótano. Se permite la construcción de sótano siempre que no se use para dormitorios.

Azoteas. No podrán ser ocupadas por construcciones definitivas o provisionales de ninguna índole. Los tinacos no deberán ser visibles desde el exterior.

No se permitirá la subdivisión de predios.

Artículo 39.
En todos los conjuntos o fraccionamientos habitacionales de vivienda multifamiliar de densidad alta (h-3), los usos permitidos y condicionados serán los mismos que los de vivienda unifamiliar de esta misma densidad y las restricciones de uso y construcción serán los señalados por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato y Reglamentos vigentes.

Artículo 40.
En todos los conjuntos o fraccionamientos habitacionales, se tendrán que dejar lotes específicamente para el uso comercial, en ningún caso se podrá utilizar un lote de uso habitacional en su totalidad para uso comercial.

CAPÍTULO CUARTO
De la Reglamentación del comercio

Artículo 41.
El comercio de intensidad baja se sujetará a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Comercio intensidad baja
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

- Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio se determinarán considerando: el área de operación, el área de estacionamiento y el área de carga y descarga requeridos, atendiendo al giro comercial y a lo establecido por este Reglamento y la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

- El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor a 0.90 y por consecuencia la superficie de desplante de la edificación no será mayor al 90% de la superficie total del lote.

- Se deberá dejar un 10% del terreno para ventilación e iluminación.

- El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el título cuarto, capítulo décimo tercero.

Artículo 42.
El comercio de intensidad medía se sujetará a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Comercio intensidad media
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor a 0.90 y por consecuencia la superficie de desplante de la edificación no será mayor al 90% de la superficie total del lote.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación.

-El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

Artículo 43.
El comercio de intensidad alta se sujetará a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Comercio intensidad alta
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no.3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
-El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor a 0.80 y por consecuencia la superficie de desplante de la edificación no será mayor al 80% de la superficie total del lote.

-El número de niveles y la altura máxima desde el nivel de desplante de las edificaciones será de 2 niveles o 7.00 mts, en el caso de las cumbreras en techos inclinados se permitirán 2 mts más.

-Se dejará un 20% del terreno para ventilación e iluminación.

-El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

CAPÍTULO QUINTO
De la Reglamentación de los Servicios.

Artículo 44.
Los servicios de intensidad baja se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Servicios de intensidad baja
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla No. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor al 80% de la superficie total del lote.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-Se dejará una restricción del 20% del total del terreno para ventilación e iluminación.

-En el caso de que el uso del servicio colinde con vivienda, la restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la misma; y

-Para el número de cajones requeridos para estacionamiento, deberá sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

Artículo 45.
Los servicios de intensidad medía se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Servicios de intensidad media
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no.3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor del 0.80 y en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor al 80% de la superficie total del lote.

- Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

- Se dejará un 20% del total del terreno para ventilación e iluminación.

-En el caso de que el uso del servicio colinde con vivienda, las restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la misma.

-En caso de tratarse de talleres mecánicos de automóviles el predio deberá estar bardeado y no se permitirá el estacionamiento de los vehículos para reparación en la vía pública; y

-Para el número de cajones requeridos para estacionamiento, deberá sujetarse a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

Artículo 46.
Los servicios de intensidad alta se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Servicios de intensidad alta
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no.3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80, por consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor al 80% de la superficie total del lote.

-Altura máxima de la construcción desde nivel de desplante: 2 niveles o 7 mts. Las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-Se dejará una restricción del 20% del total del terreno para ventilación e iluminación.

-En el caso de que el uso del servicio colinde con vivienda, las restricción anterior deberá ubicarse en la colindancia con la misma; y

-Para calcular el número de cajones para estacionamiento, se deberá sujetar a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

Artículo 47.
Los servicios especiales deben sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Servicios especiales
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
-El coeficiente de ocupación del suelo (cos) no será mayor a 0.80 y por consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor del 80% de la superficie del total del lote.

-La altura máxima del edificio desde el nivel de desplante deberá ser de 3 niveles o 9 mts. En caso de tener techos inclinados, las cumbreras podrán tener dos metros más de altura.

-En todos los casos los lotes deberán bardearse a una altura de 3.00 metros

-Se dejará una restricción posterior del 20% del terreno para ventilación e iluminación

-Para calcular el número de cajones de estacionamiento, se deberá sujetar a las normas señaladas en el capítulo décimo tercero de este título.

CAPÍTULO SEXTO
De las Normas de las Zonas de Equipamiento

Artículo 48.
Las zonas de equipamiento se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Equipamiento
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) y utilización de suelo (CUS) serán los señalados por el sistema normativo de SEDESOL.

-La altura máxima de las edificaciones será la señalada por el Reglamento de imagen urbana para la zona o la predominante en la zona, sin sobrepasar la limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo (CUS). Los volúmenes que sobrepasen los dos niveles completos de altura deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros del alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior.

-Para calcular el número de cajones para estacionamiento, se deberá sujetar a lo señalado por el sistema normativo de SEDESOL.

CAPÍTULO SÉPTIMO
De las Normas para Zonas de Industria

Artículo 49.
Las dimensiones de los predios en las zonas industriales, se determinarán considerando: El área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, el patio de maniobras, las restricciones que establece el presente Reglamento y las que la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas determine para el adecuado funcionamiento de la factoría.

Artículo 50.
Toda la industria clasificada como mediana o pesada deberá dejar una zona de amortiguamiento, área verde arbolada de 3 metros alrededor del predio.

Artículo 51.
Todas las zonas industriales quedarán sujetas a las normas y lineamientos que sobre control ambiental establezcan las Leyes y Reglamentos vigentes en la materia.

Artículo 52.
Los lotes industriales que se localicen colindando frente a una zona habitacional deberán tener una franja libre de la construcción perimetral de 6.00 metros, de la que podrá utilizarse el 50% en estacionamiento y el resto como zona arbolada.

Artículo 53.
Las zonas de industria ligera (IBL) se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Industria ligera
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y por consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ser mayor del 80% de la superficie del total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 2.0, por lo tanto la superficie máxima construida será de dos veces la superficie del terreno.

-La altura máxima de las edificaciones será la predominante en la zona, sin sobrepasar la limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo (CUS). Los volúmenes que sobrepasen los dos niveles completos de altura deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros del
Alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior.

-Para calcular el número de cajones para estacionamiento, se deberá sujetar a las normas señaladas en el capítulo decimotercero de este título.

Artículo 54.
Las zonas de industria mediana (IM) se sujetarán a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Industria mediana
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor a 0.80 y en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no podrá ocupar más del 80% de la superficie del total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 2.00, por lo tanto la superficie máxima construida será de dos veces la superficie del terreno.

-La Altura máxima de las edificaciones será la señalada por el Reglamento de imagen urbana para la zona o la predominante en la zona, sin sobrepasar la limitada por la aplicación del coeficiente de utilización del suelo (CUS). Los volúmenes que sobrepasen los dos niveles completos de altura deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros del alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior.

CAPÍTULO OCTAVO
De la Intensidad de Uso de las Vialidades Primarias
y Secundarias

Artículo 55.
Las vialidades primarias y secundarias deberán sujetarse a las normas y lineamientos específicos de cada zona descritas en el presente Reglamento, a excepción de los predios que tengan frente hacia las vialidades señaladas, las cuales deberán seguir la siguiente reglamentación.

1. Compatibilidad de uso
La compatibilidad de uso a lo largo de las vialidades primarias y secundarias se establece en la siguiente tabla (ver tabla 2 al final de Reglamento)

2. Restricciones de uso

-En caso de pretender un uso condicionado se deberá elaborar un estudio de compatibilidad urbanística de la zona, que establezca las condicionantes a que deberá sujetarse en caso de que el uso sea factible

-La altura de las edificaciones así como su tipología deberá ser la señalada en el Reglamento de imagen urbana, en caso de no existir se deberá tomar la altura predominante de las edificaciones de la zona.

Artículo 56.
Los usos del suelo marcados para vialidades primarias y secundarias se sujetarán a la delimitación del fondo de los lotes autorizados.

Artículo 57.
Las vías consideradas como primarias y secundarias se señalarán en un Plano, el cual forma parte del presente Reglamento

CAPÍTULO NOVENO
De las Normas para Preservación

Artículo 58.
Las zonas de preservación ecológica deberán sujetarse a las normas y lineamientos siguientes

1. Uso predominante: Preservación ecológica
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso

-Los lotes no podrán ser menores de 2,500 metros cuadrados

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.15 y en consecuencia la superficie de desplante no podrá ser mayor al 15% de la superficie total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 0.30 y por lo tanto la superficie construida máxima permitida no deberá ser mayor de dos veces el área de desplante.

-La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles.

-Se deberá dejar la superficie restante del lote para áreas jardinadas o huertas.

Artículo 59.
Las zonas de preservación agrícola deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Preservación agrícola
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
-Los lotes no podrán ser menores de 1,500 metros cuadrados

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.50 y en consecuencia la superficie de desplante no podrá ser mayor al 50% de la superficie total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor de 1.00 por lo tanto la superficie construida máxima no deberá ser mayor de dos veces la superficie de desplante de la edificación.

-La altura máxima será de 7.00 metros y en caso de cumbreras de techos inclinados, dos metros más.

-La densidad máxima permitida es de 20 hb/ha.

CAPÍTULO DÉCIMO
De las Zonas de Fomento

Artículo 60.
Las zonas de fomento ecológico deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos:

1. Uso predominante: Fomento ecológico
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no. 3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
-Lote mínimo de 1,500 metros cuadrados

-El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no podrá ser mayor de 0.15 por consecuencia el desplante de la edificación no podrá ocupar más del 15% de la superficie total del lote.

-El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no podrá ser mayor de 0.30 por lo que la superficie máxima construida no podrá ser mayor de dos veces la superficie de desplante de la edificación.

-La altura máxima permitida es de 7.00 metros, las cumbreras de los techos inclinados podrán tener dos metros más de altura.

-La densidad máxima permitida es de 20 hb/ha.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO
De las Normas para Zonas de Parque

Artículo 61.
Las zonas de parque urbano deberán sujetarse a las siguientes normas y lineamientos

1. Uso predominante: Parque urbano
Los usos compatibles, condicionados e incompatibles se establecen en la tabla no.3 al final del Reglamento.

2. Restricciones de uso
En estas áreas sólo se permite la construcción y paso de redes de servicio y las instalaciones señaladas en el sistema normativo de equipamiento de SEDESOL para este equipamiento.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO
De las Normas para Áreas de Crecimiento

Artículo 62.
Dentro de las áreas de crecimiento se consideran tres etapas para el desarrollo: Corto, mediano y largo plazo (ubicadas al norte y noroeste del centro de población).

Artículo 63.
Para los usos que deben establecerse en las zonas de crecimiento, deberán cumplir con los siguientes requisitos

I. Estudio de compatibilidad urbanística;

II. Manifestación de impacto ambiental; y

III. Factibilidad de dotación de servicio.

Artículo 64.
La compatibilidad de uso en la zona, estará en función de los usos que ya estén dados en su entorno.

Artículo 65.
La compatibilidad de uso en las áreas de reserva para el crecimiento, estará en función del resultado que determine el estudio de compatibilidad urbanística, la cual deberá considerar las ventajas sociales y económicas para la población. En todos los casos las propuestas de nuevos desarrollos deberán ser aprobadas por la dirección de desarrollo urbano y obras públicas municipales.

Artículo 66.
Para los efectos de las compatibilidades entre zonas y grupos de usos se atenderá la siguiente tabla. (ver tabla 3 de compatibilidades al final del Reglamento).

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO
De las Normas para los Cajones de Estacionamiento

Artículo 67.
Las normas para establecer el número de cajones de estacionamiento serán las siguientes:

I. El número de cajones por cada uso dentro de un predio es la suma de los cajones estimados para personal y los usuarios, según el artículo 73;

II. El número total de cajones de estacionamiento, para un lote, es la suma del número de cajones requeridos por cada uno de los usos que se localicen dentro de éste;

III. Las áreas de carga y descarga así como los cajones de estacionamiento nunca se podrán combinar o compartir;

IV. Los cajones de estacionamiento para los usos no considerados en este Reglamento, quedarán sujetos a lo que determine la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano Municipal;

V. Los cajones de estacionamiento no podrán sustituir las áreas verdes indicadas en este Reglamento, ni las que se comprenden en las secciones de las vías de la ciudad;

VI. Los cajones de estacionamiento así como el área para llevar a cabo las maniobras de estacionamiento, deberán localizarse dentro de los lotes;

VII. Los estacionamientos requeridos para los usos que establece este Reglamento no podrán ser objeto de lucro, y

VIII. Las especificaciones de dimensionamiento y construcción de los cajones de estacionamiento, tendrán observancia en lo dispuesto por el Reglamento de construcción para el Municipio de Pueblo Nuevo, Gto.

Artículo 68.
Para el requerimiento de cajones de estacionamiento con respecto al uso del suelo se considerarán los siguientes aspectos:

I. Para fincas catalogadas de valor histórico o contextual y las ubicadas dentro del primer cuadro de la ciudad, los cajones podrán localizarse en otro espacio cuando así se requiera, sin que exceda de 100 metros de distancia de la finca en cuestión; o al menos un contrato de servicio en un estacionamiento gozando de horas gratuitas para el uso autorizado. Será obligatorio que los predios o construcciones en que haya un contrato de servicio de estacionamiento, se instalen anuncios indicando el lugar y nombre del estacionamiento con el cual se tiene el contrato de servicio;

II. Este contrato deberá estar vigente o en su caso renovado; y

III. Para construcciones nuevas fuera del primer cuadro de la ciudad, se dejarán los cajones de estacionamiento requeridos por el uso del suelo, los cuales deberán estar dentro del predio.

Artículo 69.
Para el requerimiento de cajones de estacionamiento en los usos industriales se tomarán en cuenta por separado el área productiva y otras áreas; en el área productiva se considerará un cajón de estacionamiento para los empleados por cada 200 m2. En otras áreas se considerará la tabla del siguiente artículo.

Artículo 70.
Para calcular el número de cajones de estacionamiento se deberá considerar las siguientes tablas (tabla 1):

Tabla 1

Zona	grupo	usos	personal		usuarios	
			unidad	cajón	unidad	cajón
comercios de intensidad baja	grupo IV	1.- miscelánea	m2	0.005	m2	0.02
		2.- abarrotes	m2	0.01	m2	0.02
		3.- papelerías	m2	0.01	m2	0.03
		4.- farmacias	m2	0.005	m2	0.02
		1.- carnicerías	m2	0.005	m2	.015
		2.- expendio de nieves	m2	0.01	m2	0.02
		3.- tortillería	m2	0.01	m2	.015
		4.- Minisuper	m2	0.01	m2	0.02
		1.- expendio de pan	m2	0.005	m2	0.02
		2.- mercería y bonetería	m2	0.01	m2	0.02
		3.- comida para llevar	m2	0.01	m2	0.03
		4.- dulcería	m2	0.005	m2	0.02
		5.- regalos y curiosidades	m2	0.005	m2	0.02
		6.- venta de ropa	m2	0.01	m2	0.02
		7.- florería	m2	0.005	m2	0.02
		8.- revistas y periódicos	m2	0.01	m2	0.02
		9.- carbonería	m2	0.01	m2	0.01
comercios de intensidad media	grupo V	1.- frutería y verdulería	m2	0.01	m2	0.02
		2.- lonchería	m2	0.01	m2	0.03
		3.- cenaduría	m2	0.01	m2	0.05
		4.- ferretería	m2	0.02	m2	0.035
		5.- tlapalería	m2	0.02	m2	0.03
		6.- refaccionaría	m2	0.01	m2	0.035
		7.- Artículos de limpieza	m2	0.01	m2	0.02
		8.- peletería	m2	0.02	m2	0.035
		9.- venta de hielo	m2	0	m2	0
		10.- joyería y relojería	m2	0.02	m2	0.03
		1.- vinatería	m2	0.015	m2	0.015
		2.- librería	m2	0.01	m2	0.03
		3.- refresquería, cafetería	m2	0.03	m2	0.05
		4.- nevería	m2	0.02	m2	0.04
		5.- botica	m2	0.01	m2	0.02
		6.- artesanías	m2	0.01	m2	0.03
		7.- expendio de café tostado	m2	0.01	m2	0.02
		8.- Artículos deportivos	m2	0.02	m2	0.03
		9.- equipo fotográfico	m2	0.02	m2	0.03
		10.- discos y Artículos musicales	m2	0.02	m2	0.03
		11.- pinturas	m2	0.02	m2	0.035
		12.- aparatos e implementos ortopédicos	m2	0.01	m2	0.02
		13.- Artículos de belleza	m2	0.02	m2	0.03
		14.- Artículos de piel	m2	0.02	m2	0.03
		15.- bazar	m2	0.01	m2	0.03
		16.- comedores s/bebida alcohólica	m2	0.01	m2	0.05

		17.- Artículos para la carpintería excepto madera	m2	0.02	m2	0.035
		18.- expendio de combustible	m2	0.02	m2	0.02
		19.- zapaterías	m2	0.01	m2	0.035
Comercios De Intensidad Alta	**grupo VI**	1.- expendio y elaboración de pan	m2	0.01	m2	0.02
		2.- alfombras y pisos	m2	0.01	m2	0.021
		3.- Artículos para la decoración	m2	0.01	m2	0.02
		4.- Artículos de plástico	m2	0.02	m2	0.03
		5.- maquinas de coser	m2	0.01	m2	0.02
		6.- venta de semilla	m2	0.1	m2	0.03
		7.- venta de tanques estacionarios y equipos para gas m2	0.02	m2	0.035	
		1.- jugeteria	m2	0.02	m2	0.03
		2.- mueblería	m2	0.02	m2	0.03
		3.- muebles y accesorios para baño	m2	0.01	m2	0.025
		4.- aparatos electrónicos	m2	0.02	m2	0.03
		5.- supermercado	m2	0.02	m2	0.03
		6.- telas y cortinas	m2	0.01	m2	0.02
		7.- muebles y Artículos para oficina	m2	0.015	m2	0.03
		8.- centros comerciales	m2	0.005	m2	0.025
		9.- bicicletas	m2	0.01	m2	0.02
		10.- materiales para la construcción	m2	0.005	m2	0.01
servicios de intensidad baja	**grupo VII**	1.- salón de belleza	m2	0.01	m2	0.04
		2.- peluquería	m2	0.01	m2	0.04
		3.- cerrajería	m2	0	m2	0
		1.- reparación de calzado	m2	0.01	m2	0.015
		2.- taller de rep. De equipo domestico y eléctrico	m2	0.01	m2	0.03
		3.- fontanería e instalaciones eléctricas	m2	0	m2	0
		4.- reparación de bicicletas	m2	0	m2	0.015
		1.- vidriería	m2	0.02	m2	0.02
		2.- tapicería	m2	0.01	m2	0.02
		3.- reparación de maquinas de escribir	m2	0.01	m2	0.02
Servicios de Intensidad Media	**grupo VIII**	1.- veterinaria y tienda de mascotas	m2	0.01	m2	0.02
		2.- óptica	m2	0.015	m2	0.02
		3.- centro de copiado	m2	0.02	m2	0.03
		4.- imprenta	m2	0.01	m2	0.03
		5.- serigrafía	m2	0.01	m2	0.03
		6.- taller de encuadernación de libros	m2	0.01	m2	0.03
		7.- videoclub	m2	0.02	m2	0.035
		8.- equipo de computo	m2	0.01	m2	0.03
		9.- estudio fotográfico	m2	0.01	m2	0.03
		10.- banquetes	m2	0.01	m2	0.02
		11.- alarmas	m2	0.01	m2	0.03

		12.- sastrería y confección de ropa	m2	0.01	m2	0.02
		13.- carpintería	m2	0.01	m2	0.02
		14.- herrería	m2	0.02	m2	0.025
		15.- galerías de arte	m2	0.03	m2	0.03
		1.- oficinas y despachos	m2	0.03	m2	0.02
		2.- tintorerías	m2	0.01	m2	0.05
		3.- bancos, casas de cambio, caja de ahorro	m2	0.02	m2	0.06
		4.- servicios de limpieza	m2	0.03	m2	0.01
		5.- lavandería	m2	0.01	m2	0.05
		6.- agencias funerarias s/capilla de velación	m2	0.02	m2	0.01
		7.- agencias funerarias c/capilla de velación	m2	0.03	m2	0.1
		8.- salones de fiestas infantiles	m2	0.01	m2	0.1
		9.- laboratorios clínicos	m2	0.02	m2	0.025
		10.- crematorio	m2	0.01	m2	0.02
		11.- equipos de aire acondicionado	m2	0.01	m2	0.02
		12.- centro recreativo	m2	0.01	m2	0.02
		13.- centro deportivo	m2	0.01	m2	0.03
		14.- servicios automotrices	m2	0.005	m2	0.01
		15.- cine	m2	0.006	m2	0.1
		16.- albercas publicas y balnearios	m2	0.005	m2	0.03
Servicios de intensidad alta	**grupo IX**	1.- estacionamiento	0	0	0	0
		2.- restaurant-bar	m2	0.03	m2	0.015
		3.- bar, peñas, cantinas y cervecería	m2	0.02	m2	0.15
		4.- estaciones de radio	m2	0.05	m2	0.02
		5.- salones de fiesta	m2	0.01	m2	0.2
		6.- centros nocturnos	m2	0.01	m2	0.15
		7.- viveros	m2	0.01	m2	0.02
		8.- baños públicos	m2	0.01	m2	0.03
		9.- cancelería de aluminio	m2	0.01	m2	0.025
		10.- almacén de productos farmacéuticos	m2	0.02	m2	0.015
		11.- purificadora de agua	m2	0.02	m2	0.02
		12.- Discotheque	m2	0.03	m2	0.15
		1.- escuelas especiales privadas	m2	0.01	m2	0.04
		2.- agencias de vehículos con taller de servicio	m2	0.01	m2	0.01
		3.- madererías	m2	0.002	m2	0.004
		4.- maquinaria pesada	m2	0.002	m2	0.004
		5.- metales y servicios	m2	0.005	m2	0.008
		6.- venta y renta de materiales de construcción	m2	0.003	m2	0.003
		7.- hoteles	m2	0.01	m2	0.025
		8.- estudios de televisión	m2	0.05	m2	0.02
		9.- bombas sumergibles	m2	0.005	m2	0.005
		10.- deposito de bebidas	m2	0.003	m2	0.003
		11.- estadios, plazas de toros y lienzos	m2	0.002	espec.	0.1
Servicios Especiales	**grupo X**	1.- moteles	m2	0.01	m2	0.06
		2.- deposito de vehículos	m2	0.001	m2	0.005
		3.- restaurant	m2	0.03	m2	0.15
		4.- viveros	m2	0.01	m2	0.02
		5.- centros nocturnos	m2	0.01	m2	0.15

		6.- productos de piedra y cantera	m2	0.01	m2	0.01
		7.- procesamiento y molienda de granos	m2	0.01	m2	0.02
		8.- almacenes fertilizantes, alimentos balanceados y forrajes	m2	0.005	m2	0.01
		9.- basculas (en zonas industriales)	m2	0.005	m2	0.005
		10.- bodegas de basuras reciclable	m2	0.005	m2	0.005
		11.- transporte de carga, agencia de mudanzas	m2	0.003	m2	0.003
		12.- bodega de chatarra	m2	0.003	m2	0.003
		13.- laboratorio experimental de pruebas	m2	0.01	m2	0.01
		14.- almacén de explosivos y cartuchos	m2	0.005	m2	0.005
		15.- ensamble de maquinaria y equipo agrícola	m2	0.005	m2	0.005

Tabla 2

Comercio			servicio			industria		usos
Baja c1	media c2	alta c3	baja s1	media s2	alta s3	ligera il	media im	
Grupo IV	Grupo V	Grupo VI	Grupo VII	Grupo VIII	Grupo IX	Grupo XI	Grupo XII	
								Grupo VIII
								Grupo XI
								Grupo XII
								Grupo XI
								Grupo XI
								Grupo XII
								Grupo VIII
								Grupo VIII
								Grupo VIII
								Grupo VIII
								Grupo VIII
								Grupo VII
								Grupo VII
								Grupo VIII

Tabla 3.- tabla de compatibilidades de usos de suelo.

Tabla de compatibilidades de usos de suelo

grupos / usos	h1	h2	h2	il	im	ch	cs	pu	e	fe	pa	pe
	habitacional densidad baja	habitacional densidad media	habitacional densidad alta	industria ligera	industria media	centro histórico	comercios y servicios	Parque urbano	equipamiento	fomento ecológico	preservación agrícola	preservación ecológica

Habitacional densidad muy baja	**c**									**c**	**c**	**c**
Habitacional densidad baja	**c**	**c**		**c**	**o**	**c**	**c**		**o**	**o**		
Habitacional densidad media	**c**	**c**		**c**		**c**	**c**		**o**			
Habitacional densidad alta			**c**	**c**					**o**			
Equipamiento (grupo de usos II y III)												
Centro de educación preventiva preescolar	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**	**c**		
Escuela de educación para atípicos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**			
Escuela primaria	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**	**o**		
Escuela de capacitación para el trabajo	**o**	**o**	**o**	**c**	**c**	**o**	**o**		**o**	**o**		
Telesecundaria	**c**	**c**	**c**			**o**	**o**		**o**	**o**		
Secundaria general	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**o**			
Preparatoria general	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**o**			
Colegio de bachilleres	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**c**			
Biblioteca municipal	**c**	**c**	**c**			**c**	**o**		**o**			
Casa de la cultura	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**c**			
Museo de sitio	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**	**c**	**c**	**o**		
Centro social popular	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**c**			
Clínica hospital	**o**	**o**	**o**			**o**	**c**		**c**	**o**		
Hospital de especialidades	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**c**			
Control de urgencias	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**c**			
Centro de salud urbano	**o**	**o**	**o**			**o**	**o**		**c**			
Unidad de medicina familiar	**o**	**o**	**o**			**o**	**c**		**c**			
Unidad de urgencias	**o**	**o**	**o**			**o**	**c**		**c**			
Centro de urgencias	**o**	**o**	**o**			**o**	**c**		**c**			
Guardería	**c**	**c**	**c**	**c**	**o**	**c**	**c**		**c**			
Centro asistencial de desarrollo infantil	**o**	**c**	**c**			**o**	**o**		**c**			
Casa hogar para ancianos	**c**	**c**	**c**			**c**						
Casa hogar para menores	**c**	**c**	**c**			**c**						
Centro de	**c**	**c**	**c**			**c**			**c**			

integración juvenil												
Centro de rehabilitación	**o**	**o**	**o**			**o**			**c**			
Velatorios						**o**	**c**		**c**			
Centro de desarrollo comunitario	**c**	**c**	**c**			**o**	**o**		**c**			
Plaza de usos múltiples	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Mercado de barrio							**c**					
Rastro TIF							**o**		**c**			
Tienda conasupo	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**			
Centro comercial o tienda							**c**					
Sucursal de correos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Telégrafos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Teléfonos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Central de autobuses de pasajeros							**c**					
Paradero central de camiones de pasajeros							**c**					
Paradero o central de camiones de carga							**c**					
Plaza cívica	**c**	**c**	**c**			**c**	**o**		**c**			
Parque de barrio	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Cine						**c**	**c**					
Parque urbano								**c**		**c**		**c**
Área de ferias y exposiciones							**c**	**o**	**c**			
Modulo deportivo	**o**	**o**	**o**	**o**		**o**	**c**	**c**	**c**			
Salón deportivo	**o**	**o**	**o**	**o**		**o**	**c**	**c**	**c**			
Unidad deportiva	**o**	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**	**c**			
Administración local de recaudación fiscal	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Agencia de Ministerio Público	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Oficina de gobierno Federal	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Palacio municipal	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Cementerio									**c**			
Central de bomberos							**c**		**c**			
Hoteles	**o**	**o**	**o**			**o**	**c**			**o**		
Comercio												

intensidad baja (grupo de usos iv)												
Abarrotes	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**		
Papelería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Farmacia	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**	**o**		
Carnicerías	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**			**o**		
Tortillería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**			**o**		
Minisuper	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Expendio de pan	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**			**c**		
Mercería y bonetería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Comida para llevar	**c**	**c**	**c**	**o**		**c**	**c**		**o**			
Dulcerías	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**			
Regalos y curiosidades	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Venta de ropa	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Florería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Revistas y periódicos	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**		
Zapaterías	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Carbonerías	**o**	**o**	**o**			**o**	**c**					
Comercio intensidad media (grupo de usos v)												
Frutería y verdulería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**			**c**		
Loncheria	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**		
Cenaduría	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**			**c**		
Ferretería	**c**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Tlapalería	**c**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Refaccionaría	**o**	**o**	**o**	**c**	**c**	**c**	**c**					
Artículos de limpieza	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Peletería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**	**c**	**o**	**c**		
Venta de hielo	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Joyería y relojería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Licorería de venta en botella cerrada	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Librería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Cafeteria	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**		
Nevería	**c**	**c**	**c**	**o**	**o**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**		
Artesanía	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Expendio de café tostado	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Artículos deportivos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Equipo fotográfico	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**		**o**			
Discos y Artículos musicales						**c**	**c**					
Pinturas				**c**		**c**	**c**					
Aparatos e implementos ortopédicos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					

Artículos de belleza	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Artículos de piel	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Bazares	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Vidrierías y espejos	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Tienda de alfombras	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Comercio de bicicletas	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Centro de copiado	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**		**c**			
Artículos de decoración	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Galería de arte	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**c**			
Implementos de jardinería	**c**	**c**	**c**	**o**		**c**	**c**			**c**		
Juguetería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Aparatos eléctricos y línea blanca						**c**	**c**					
Venta de muebles y accesorios para baño						**c**	**c**					
Veterinaria con venta de mascotas	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**			**c**		
Artículos para oficina				**c**		**c**	**c**					
Óptica	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Telas y cortinas						**c**	**c**					
Tabaquerías	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Comercio de intensidad alta(grupo de usos vi)												
Elaboración de pan	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**c**					
Materiales de construcción							**c**					
Venta de semilla				**o**	**c**		**c**					
Venta de tanque estacionario y equipo de gas					**o**		**c**					
Mueblería con taller y área de exposición				**o**	**c**	**o**	**c**					
Venta de abonos y pesticidas							**c**					
Tiendas departamentales						**o**	**c**					
Establecimiento de venta de mayoreo						**o**	**c**					
Servicios intensidad baja (grupo de usos VII)												
Salón de belleza	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					

Tintorería y lavandería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Peluquería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Cerrajería	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Reparación de calzado	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Taller de equipo domestico y eléctrico	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Fontanería e instalaciones eléctricas	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Tapiceria	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Reparación de maquinas para escribir	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Servicios intensidad media (grupo de usos viii)												
Imprenta	**o**	**o**	**o**	**c**		**c**	**c**					
Serigrafía	**o**	**o**	**o**	**c**		**c**	**c**					
Taller de encuadernación	**o**	**o**	**o**	**c**		**c**	**c**					
Video club	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Equipo de cómputo	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**		**o**			
Banquetes				**c**		**c**	**c**					
Alarma				**c**			**c**					
Sastrería y confección de ropa	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Carpintería	**o**	**o**	**o**	**c**	**o**	**o**	**c**					
Herrería	**o**	**o**	**o**	**c**	**c**	**o**	**c**					
Oficinas y despachos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Bancos	**o**	**o**	**o**	**c**		**c**	**c**		**c**			
Casas de cambio	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Caja de ahorro	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Servicio de limpieza	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Capilla de velación	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Salones de fiestas infantiles	**o**	**o**	**o**			**c**	**c**					
Laboratorios clínicos	**c**	**c**	**c**			**c**	**c**					
Crematorio							**c**					
Centro recreativo	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**o**	
Equipo de aire acondicionado				**c**			**c**					
Servicios automotores							**c**					
Vulcanizadora, alineación y balanceo							**c**					
Lavado, engrasado, instalación de							**c**					

parabrisas												
Reparación de radiadores autoelec mecánico				o			c					
Albercas publicas y balnearios							c		c	c		C
Servicios intensidad alta (grupo de usos ix)												
Estacionamiento	o	o	o	c	c	c	c	c	c	c		
Restaurant bar						c	c					
Bar (cantinas, centros botaneros, cervecerías)						c	c					
Estaciones de radio							c					
Salones de fiestas						o	c					
Centros nocturnos						o	o					
Viveros										c	c	C
Baños públicos						c	c					
Cancelerías de aluminio				o		c	c					
Purificadoras de agua				c			c					
Discotheque						o	c					
Escuelas privadas	o	o	o			o			c			
Agencia automotriz con taller de servicio				o	o		c					
Maderería				o	o	o	c					
Taller mecánico							c					
Maquinaria pesada					o		c					
Metales y aceros					o		c					
Renta y venta de maq. Para construcción					o		c					
Moteles										c	o	O
Lienzo charro							c		o			
Servicios especiales (grupo de usos x).-												
Compatible con vialidades regionales												
Industria ligera (grupo de usos X)												
Talleres de joyería	o	o	o	c		o	o					
Panificadora	o	o	o	c		o	o					
Artículos deportivos	o	o	o	c		o	o					

Alimentos caseros	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Chocolates, dulces y confituras	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Orfebrería	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Productos de limpieza	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**o**					
Productos de cera	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**c**					
Taller de artesanías de piel	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**c**					
Empacadora de jabón y detergente				**c**			**c**					
Productos alimenticios	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**c**					
Ensamblaje de bicicletas y similares				**c**			**c**					
Ensamblaje de eléctricos y electrodomésticos				**c**			**c**					
Ebanistería y tallado de madera	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**c**					
Reparación y envasado de productos alimenticio	**c**	**c**	**c**	**c**		**c**	**c**					
Anuncios	**o**	**o**	**o**	**c**		**o**	**c**					
Ensamblaje de productos de metal				**c**			**c**					
Productos de papel				**c**			**c**					
Persianas				**c**			**c**					
Toldos y similares				**c**			**c**					
Productos de yute, zizal y cáñamo				**c**			**c**					
Industria mediana (grupo de usos XI)												
Suelos y tablones de madera					**c**							
Colchones					**c**							
Hornos					**c**							
Campers					**c**							
Mosaicos y granito artificial					**c**							
Elaboración de carnes frías					**c**		**o**					
Taller de impresoras					**c**		**o**					
Extinguidores					**c**							
Fabrica de calzado					**c**		**o**					

Terminados metálicos					**c**							
Prendas de vestir					**c**		**o**					
Industria editorial y de impresión					**c**		**o**					
Artículos de cartón y papel					**c**		**o**					
Jabones, detergentes, desinfectantes, etc.					**C**							
Perfumes y cosméticos					**c**							
Herramienta y maquinaria					**c**							
Adhesivos					**c**							
Tenería					**c**							
Productos farmacéuticos					**c**							
Cerámica					**c**							
Productos de hule					**c**							
Vidrio y cristal					**c**							
Cervezas y bebidas alcohólicas					**c**							
Procesamiento de madera incluyendo triplay					**c**							
Tabiques y ladrillos					**c**							
Procesamiento y molienda de granos					**c**							
Pinturas y barnices					**c**							
Porcelanización incluyendo muebles					**c**							
Trituradoras					**c**							
Forrajes					**c**							
Alimentos balanceados					**c**							
Preservación ecológica (grupo de usos xii)												
Parques naturales										**c**		**c**
Reserva de vida silvestre												**c**
Cotas cinegéticas												
Campamentos temporales recreativos										**c**		**c**
Viveros										**c**		**c**
Bosques y su forestación										**c**		**c**

Agrícola no extensivo										**c**		**c**
Piscícola											**c**	**c**
Granjas de horticultura										**c**		**c**
Cabañas										**c**		**c**
Albergues										**c**		**c**
Moteles										**o**		**o**
Preservación agrícola (grupo de usos XIII)											**c**	
Terrenos agrícolas de riego											**c**	
Terrenos agrícolas de temporal											**c**	
Granjas hortícola y frutícolas										**c**	**c**	
Bodegas y almacenes de grano											**c**	
Deshidratadoras										**c**	**c**	
Centro de capacitación agrícola										**c**	**c**	
Ranchos ganaderos										**c**	**c**	
Fomento ecológico (grupo de usos XIV)												
Pecuario en confinamiento										**c**	**c**	
Infraestructura básica	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**c**	**o**
Parque urbano (grupo de usos XIV)												
Parque urbano								**c**				
Juegos infantiles	**c**	**c**	**c**			**c**		**c**	**c**	**c**		
Usos especiales (grupo de usos XVI).-												
Compatibles con vías regionales												
Almacenes de productos químicos												
Gaseras					**o**							
Tallado y cortado de marmolería					**o**							
Almacén de hidrocarburos					**o**							
Productos asfálticos												
Triturados					**o**							
Premezclados												

de concreto												
Centros nocturnos con sexo y comercio												
Hospedaje con sexo y comercio												

c = compatible o = condicionado

TRANSITORIOS

Artículo 1.
El presente Reglamento entrará en vigor el cuarto día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Artículo 2.
Se derogarán las disposiciones administrativas que se opongan al presente Reglamento.

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

Dado en la residencia Oficial del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Pueblo Nuevo, Guanajuato a los 07 días del mes de Febrero del año 2002 dos mil dos.

C. José Durán González
Presidente Municipal

Ing. Alfredo Guevara Ortiz
Secretario del H. Ayuntamiento

(Rúbricas)

Se adiciona los artículos 27-A y 27-B, mediante acuerdo publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato número 128, Segunda Parte de fecha 10 de agosto de 2004.