

# PERIODICO OFICIAL

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE NAYARIT

Registrado como Artículo de Segunda Clase el 1o. de Diciembre de 1921

Director: Lic. Francisco Javier Guerrero Cervantes  
Sección Cuarta Tomo CLXXVII

Tepic, Nayarit; 3 de Diciembre de 2005

Número: 087  
Tiraje: 100

## SUMARIO

**REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y  
USOS DEL SUELO PARA LA CIUDAD DE TEPIC; NAYARIT**

**C. MANUEL HUMBERTO COTA JIMÉNEZ**, Presidente Municipal de Tepic, a sus habitantes hace saber:

Que el H. XXXVII Ayuntamiento Constitucional de Tepic, en uso de las facultades que le confieren los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 111 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Nayarit y 61 fracción I inciso a, y 65 fracción VII, y 234 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, ha tenido a bien expedir el siguiente:

## **REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PARA LA CIUDAD DE TEPIC, NAYARIT**

### **TITULO PRIMERO**

#### **DE LA ZONIFICACIÓN URBANA**

##### **CAPITULO PRIMERO Disposiciones Generales**

**Artículo 1.** – El Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo es de observancia general dentro de los límites de la Ciudad de Tepic, Nayarit, mismos que se encuentran establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tepic vigente; sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I.- Establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento para instrumentar las políticas de zonificación y densidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tepic, Nayarit;
- II.- Clasificar de manera general las áreas y predios para así normar y regular los usos del suelo;
- III.- Vigilar los cambios de uso del suelo;
- IV.- Determinar los usos y destinos de predios y edificaciones en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V.- Establecer los patrones de ocupación y utilización del suelo;

VI.- Definir y normar las densidades de población por cada tipo de zona en la Ciudad de Tepic; y

VII.- Determinar las normas técnicas de control a que deberán sujetarse los diferentes usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona.

**Artículo 2. -.** Para los efectos del presente reglamento, se entiende por:

**I.- Alineamiento:** La delimitación gráfica de cualquier predio con respecto a la línea divisoria en el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública existente ó futura, ó cualquier otra restricción de carácter Municipal, Estatal ó Federal;

**II.- Áreas para equipamiento urbano:** Las que se determinen en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, conforme las normas de los reglamentos de zonificación, para proveer los fines que requiera la comunidad;

**III.- Áreas de amortiguamiento:** El área o conjunto de predios o construcciones que bordean a las líneas divisorias de zonas o predios y que están compuestas por usos compatibles que van aminorando los impactos entre dos o más zonas de usos;

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

**V.- Asentamiento humano:** La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

**VI.- Centro de población:** Las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables;

**VII.- Conservación:** Acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural del Centro de Población que requiere de su preservación;

**VIII.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Área permisible de desplante de edificación en un lote o predio expresada en porcentaje de la superficie total del terreno; éste representa el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo;

**IX.- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS):** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Para la determinación del CUS se considera la totalidad de los niveles permitidos, así como los elementos edificados que se encuentren cubiertos o techados con cualquier tipo de material;

**X.- Crecimiento:** La expansión de los límites de las zonas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano; la expansión del límite del centro de población;

**XI.- Densidad máxima:** El término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes o viviendas permisible en una superficie determinada del centro de población; en este reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno;

**XII.- Dependencia Municipal:** La dependencia técnica y administrativa que señale el Gobierno Municipal, competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit;

**XIII.- Destinos:** Los fines públicos que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

**XIV.- Dictamen:** Opinión técnica fundamentada emitida por la autoridad competente sobre un caso en particular;

**XV.- Equipamiento urbano:** Los espacios acondicionados y edificios de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social, educativos, recreativos, deportivos, de salud, entre otros;

**XVI.- Espacio abierto:** Superficie de un lote o predio en la cual no existe construcción;

**XVII.- Estudio de riesgo:** Estudio de las condiciones de las actividades de alto riesgo, mismo que se dictamina por las instancias competentes;

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

**XIX.- Habitacional:** Género Arquitectónico relativo a la vivienda;

**XX.- Habitacional Plurifamiliar:** El conjunto de viviendas dentro de un mismo lote ó predio;

**XXI.- Habitacional Unifamiliar:** El alojamiento permanente para una sola familia dentro de un lote ó predio;

**XXII.- Ley:** La Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit;

**XXIII.- Lote:** Porción de terreno, que forma parte de un fraccionamiento y que tiene acceso a través de una vía pública o que es producto de una autorización de división o lotificación;

**XXIV.- Manifestación de impacto ambiental:** El documento presentado por el solicitante a la autoridad ambiental correspondiente, en el que se señalan los efectos que produce la modificación del medio ambiente de una zona determinada, por la acción del hombre o la naturaleza y que se identificará con las siglas MIA;

**XXV.- Municipio:** El municipio de Tepic, Nayarit;

**XXVI.- Obras de edificación:** Todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino;

**XXVII.- Obras de infraestructura básica:** Las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;

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

**XXIX.- Ordenamiento de los centros de población:** El conjunto de disposiciones que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos, de acuerdo a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano;

**XXX.- Plan de Desarrollo Urbano de Tepic:** Es el conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento del centro de población; así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios con

objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

**XXXI.- Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada Tepic-Xalisco:** Es el conjunto de normas y disposiciones para ordenar, regular y planear la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el espacio territorial de interacción de estos centros de población de los dos municipios, así como para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios con objeto de mejorar la estructura urbana, proteger al medio ambiente, regular la propiedad en los centros de población y fijar las bases para la programación de acciones, obras y servicios de infraestructura y equipamiento urbano;

**XXXII.- Planeación y programación de los centros de población:** El conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los centros de población del municipio;

**XXXIII.- Predio:** El bien inmueble que no forma parte de un desarrollo;

**XXXIV.- Propiedad social:** Las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o incorporadas al régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;

**XXXV.- Reglamento:** El presente ordenamiento;

**XXXVI.- Reglamento de Construcción:** El Reglamento de construcciones y seguridad estructural para el municipio de Tepic;

**XXXVII.- Reservas:** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento;

**XXXVIII.- Reservas territoriales:** Las zonas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el Estado o el Municipio;

**XXXIX.- Secretaría:** La dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano;

**XL.- SIAPA:** Sistema Integral de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de Tepic;

**XXI.- Suelo urbanizable:** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

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

**XXIII.- Urbanización:** El proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

**XXIV.- Usos del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas y predios de un centro de población;

**XXV.- Uso mixto:** La combinación de varios usos del suelo compatibles entre sí;

**XXVI.- Utilización de suelo:** la conjunción de Usos y Destinos del suelo;

**XXVII.- Zona:** El aprovechamiento predominante de los usos ó destinos;

**XXVIII.- Zona Conurbada:** Es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio celebrado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana;

**XXIX.- Zona Rural:** Las áreas que integran las reservas ecológicas, agrícolas, forestales y pecuarias del territorio municipal;

**L.- Zona Urbana:** Las áreas que integran el Centro de Población;

**LI.- Zonas de protección:** las zonas que se establecen de acuerdo al valor de los monumentos y a la concentración de los mismos en un área determinada; y,

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

**Artículo 3.** - Toda acción en zonas y predios que lleve al cambio de suelo rural a urbano, o en el suelo urbano al cambio en su utilización, las subdivisiones de terrenos y fincas, así como todas las obras de urbanización y edificación que se

realicen en el Centro de Población, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente reglamento, siendo obligatoria su observancia tanto para las entidades públicas, como por los particulares.

Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en zonas y predios, deberán de ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente y demás disposiciones aplicables.

**Artículo 4.** - El Ayuntamiento a través de la dependencia municipal, al formular la zonificación de los centros de población, aplicará las disposiciones de este reglamento, estando facultado a establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo de los asentamientos humanos observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme a los programas nacional y estatal de desarrollo urbano.

**Artículo 5.** - La delimitación de la zona respectiva se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran al centro de población, según lo señala el presente reglamento, en la que necesariamente deberá estar contenida la totalidad del predio que se pretenda urbanizar ó establecer una zonificación específica para reglamentar y controlar la urbanización y la edificación, de lo contrario deberá ampliarse el área de aplicación del mismo, refiriéndolo a la unidad territorial inmediata superior.

**Artículo 6.** - Los supuestos y casos aplicables que no estén previstos en este reglamento, serán resueltos por el H. Ayuntamiento, previo dictamen de la dependencia municipal.

## **CAPITULO SEGUNDO** **De las Autoridades**

**Artículo 7.** – Son autoridades competentes para la aplicación del presente reglamento:

- I.- El Ayuntamiento;
- II.- El Presidente Municipal;
- III.- La Dependencia Municipal;

**Artículo 8.** – La Secretaría proporcionará asesoría técnica en materia de planeación urbana a las autoridades a que se refiere el artículo anterior, que así lo soliciten para la aplicación del presente reglamento.



**Artículo 9.** – Son atribuciones del Ayuntamiento:

I.- Controlar y vigilar, a través de la Dependencia municipal, la zonificación y los usos del suelo que se deriven del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

II.- Solicitar ante la autoridad competente la expropiación por causa de utilidad pública para llevar a cabo acciones de usos y destinos de áreas y predios definidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población;

III.- Emitir opinión, mediante análisis y estudios correspondientes, las solicitudes de casos especiales requeridos por la dinámica del desarrollo urbano del centro de población; y,

IV.- Las demás que le confieran las Leyes y Reglamentos aplicables.

**Artículo 10.** – Corresponde al Presidente Municipal las siguientes atribuciones:

I.- Aplicar las sanciones y medidas de seguridad por violación a las disposiciones de este reglamento. Esta facultad es delegable; y,

II.- Las demás que las leyes de la materia le confieran.

**Artículo 11.** – Corresponde a la Dependencia Municipal las siguientes atribuciones:

I.- Establecer o dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en este Reglamento y demás leyes u ordenamientos legales en vigencia, que los particulares deberán acatar en materia de Uso del Suelo a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con las zonas;

II.- Establecer de acuerdo a la Ley, al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, a los Reglamentos y demás disposiciones aplicables, los lineamientos a seguir para el uso del suelo, estableciendo los tipos de construcciones y predios afines de acuerdo a las características y normas a seguir para su autorización;

III.- Clasificar los usos del suelo de acuerdo a las características y normas del presente reglamento;

IV.- Realizar inspecciones en cualquier tiempo con el fin de verificar los usos del suelo respecto a los lineamientos marcados en el presente reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia;

V.- Aplicar en el ámbito de su competencia las diferentes restricciones que marquen las Leyes y Reglamentos de la Comisión Nacional del Agua, Comisión

Federal de Electricidad, SIAPA y todos los demás aplicables, para evitar el mal uso del suelo;

VI.- Ejecutar las medidas necesarias a que deban sujetarse los usos en los predios o zonas arqueológicas, históricas, agropecuarias, mineras, rurales, forestales, reservas ecológicas o especiales o de protección del patrimonio cultural por tratarse de áreas sujetas a conservación y mejoramiento;

VII.- Otorgar, negar o revocar las constancias de compatibilidad urbanística, licencias de uso de suelo y licencias de urbanización en inmuebles o zonas del Centro de Población, de acuerdo a su respectivo Plan de Desarrollo Urbano;

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

IX.- Crear el Sistema de Información sobre Uso del Suelo;

X.- Asignar la clasificación de vialidades, de acuerdo a la sección de las mismas y al planteamiento de proyecto de los nuevos desarrollos;

XI.- Resolver las compatibilidades de uso de suelo que presenten problemática de incompatibilidad aparente, a partir de los Estudios correspondientes;

XII.- Llevar a cabo las acciones adecuadas a efecto de sustentar la planeación urbana necesaria que conlleve a una mejor operación del presente reglamento;

XIII.- Conformar el Consejo Consultivo Municipal de Desarrollo Urbano para obtener su opinión en la resolución de asuntos concretos, de acuerdo a sus facultades y a las necesidades de la propia Dependencia Municipal; y,

XIV- Las demás que las leyes de la materia le confieran.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **De los grupos de Usos de Suelo y su clasificación**

**Artículo 12.** - La clasificación de zonas y predios se establece en función de los condicionantes que resulten de sus características del medio físico y natural, y transformando las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas zonas se pretenda realizar en caso de ser factible. Las zonas se señalarán en los planos relativos al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tepic.

**Artículo 13.** - Para cumplir los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Tepic y el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada Tepic-

Xalisco, así como de los Planes y Programas parciales que de éstos se deriven, se establece la siguiente clasificación de zonas, según su índole ambiental y el tipo de control institucional que al respecto se requiera:

**I. Zonas Urbanizadas:** De acuerdo a las políticas de densificación, son las zonas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal de un centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del Ayuntamiento o están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Las zonas urbanizadas se subdividen en:

**A).- Habitacionales:** Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional, se integra de los siguientes grupos:

- 1.- Densidad muy baja (hasta 6 Viv. /Ha)
- 2.- Densidad baja (hasta 20 Viv. /Ha)
- 3.- Densidad media (hasta 40 Viv. /Ha)
- 4.- Densidad alta (hasta 70 Viv./Ha)
- 5.- Densidad muy alta (hasta 120 Viv. /Ha)

**B).- Comerciales y de Servicios:** Comprenden las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios.

- 1.- Comercio
- 2.- Servicios
- 3.- Mixto de Comercio y Servicios intensidad baja
- 4.- Mixto de Comercio y Servicios intensidad media
- 5.- Mixto de Comercio y Servicios intensidad alta

**C).- Equipamiento Urbano:** Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se consideran como usos condicionados, requiriendo para su aprobación: la revisión de su localización, la determinación de las características del uso propuesto y su compatibilidad con los usos circundantes asegurándose de que no cause perjuicio a los vecinos. Se integra por los siguientes grupos:

- 1.- Equipamiento urbano vecinal: Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentren ubicados;
- 2.- Equipamiento urbano zonal: Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una

amplia zona o de la totalidad del Centro de Población; su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente ruido y tráfico, a las zonas habitacionales vecinas;

3.- Equipamiento urbano regional: Comprende las instalaciones que prestan servicios de alcance regional y poseen una infraestructura especial, así como una extensa superficie a fin de desarrollar su actividad, generando condiciones adversas o restricciones a las zonas circunvecinas; y

4.- Parques Urbanos: Comprende las instalaciones urbanas de espacios verdes y abiertos, para desarrollar actividades recreativas y deportivas.

## **II. Zonas Industriales:** Se integran por los siguientes grupos:

**A).- Industria ligera:** Comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar; el propósito es el de promover y proteger el desarrollo de las actividades manufactureras que no provoquen molestias o nocividad y que por su carácter puedan establecerse colindantes a las zonas de habitación, cuya superficie de trabajo no exceda los 100 metros cuadrados y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de bordados y tejidos, cerámica, calzado o piel exceptuando ebanistería, productos alimenticios caseros, orfebrería, o similares;

**B).- Industria mediana:** Comprende los establecimientos cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio y explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales. También es generadora de tráfico de carga;

**C).- Industria pesada:** Comprende establecimientos de alto impacto, mismos que se ubicarán en áreas que cuenten con las vías de comunicación y servicios propios, debido a las posibilidades de explotación, incendio, derrumbes, o cuyos casos de transformación impliquen peligro de contaminación del aire, agua o por desechos sólidos. Estas zonas en lo particular deberán atender a la legislación ambiental vigente en materia de contaminación al medio natural y cumplir con los estudios técnicos y requerimientos pertinentes a la compatibilidad y uso de suelo dispuesto en este reglamento y los reglamentos aplicables en materia ambiental.

## **III. Zonas de Preservación, Conservación y Mejoramiento:** Estas se subdividen en:

**A).- Zonas de protección a cuerpos de agua:** Son las zonas de protección a cauces, cuerpos de agua y a zonas con valor paisajístico, las cuáles se requieren para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria y de suministro a los asentamientos humanos.

Para establecer dichas zonas de protección en los cuerpos de agua, cauces y escurrimientos se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales, para lo cual la autoridad municipal solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. Estas zonas son del dominio de la nación y de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás ordenamientos estatales. Así mismo, estas zonas de protección podrán estar sujetas a un Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las leyes de la materia;

**B).- Zonas de Protección y Conservación del Patrimonio Histórico:** Las zonas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico que requiere de su preservación, según las leyes en la materia;

**C).- Zonas de Amortiguamiento:** Las zonas en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse, permitiendo la intervención humana en forma condicionada, mediante desarrollos de la más baja intensidad permitida, en los que el impacto al medio ambiente sea mínimo. Estas zonas representan franjas de transición entre las Zonas Urbanizadas y las de Preservación, por lo que deberán respetar lo establecido en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, las zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes;

**D).- Zonas Naturales de Preservación Ecológica:** Las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajistas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado

en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente;

**E).- Zonas de Preservación Agrícola:** Las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde a las actividades del sector primario de manera permanente, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal. Estos son terrenos que por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en término edafológico, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano; y,

**F).- Comunidades Rurales:** Los terrenos fuera del área urbana, destinados a proporcionar vivienda e infraestructura para las comunidades.

**Artículo 14.** - Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos del suelo en áreas y predios, deberán ser compatibles con lo dispuesto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Ningún uso del suelo se podrá llevar a cabo sin que previamente se obtenga la licencia correspondiente, y se cumplan los requisitos que establecen este reglamento y demás ordenamientos aplicables en la materia.

**Artículo 15.** - La Dependencia Municipal, al expedir la Constancia de Compatibilidad Urbanística, deberá estipular con claridad la clasificación de zonas en el predio en cuestión, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio. En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en la Ley.

**Artículo 16.** - En caso de que las dependencias Federales, Estatales ó Municipales requieran de estudios específicos o información adicional para emitir su dictamen correspondiente, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

**Artículo 17.-** Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las autoridades competentes, la Dependencia Municipal los tomará en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

**Artículo 18.-** En todos los tipos de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, la clasificación de áreas se indicará dentro de los planos que los integran, delimitando

el lugar en cuestión, según lo estipulado. En la Zonificación Primaria, la clasificación de áreas será la siguiente:

- AU** Áreas Urbanas
- AR** Áreas de Reserva Urbana
- ARt** Áreas de Reserva Turística
- ARi** Áreas de Reserva Industrial
- AM** Áreas de Amortiguamiento
- PE** Áreas de Preservación Ecológica
- AA** Áreas de Aprovechamiento Agrícola
- AP** Áreas de Aprovechamiento Pecuario

## **CAPITULO CUARTO**

### **Utilización del suelo y tipos básicos de zonas.**

**Artículo 19.** - Para formular la zonificación urbana, se aplicará la técnica urbanística que consiste en la subdivisión territorial en distintos tipos de zonas que identifican y determinan los aprovechamientos predominantes que se permiten en las mismas, de conformidad con los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**Artículo 20.** - La Zonificación Secundaria se determina por su grado de detalle y se clasifica determinando los aprovechamientos genéricos, y la utilización general del suelo en las distintas zonas del Centro de población, sus claves que la identifican para su integración son:

#### **1. ZONAS HABITACIONALES:**

I	Habitacional densidad muy baja	Clave <b>H1</b>	Hasta 6 Viv. /Ha
II	Habitacional densidad baja	Clave <b>H2</b>	Hasta 20 Viv. /Ha
III	Habitacional densidad media	Clave <b>H3</b>	Hasta 40 Viv. /Ha
IV	Habitacional densidad alta	Clave <b>H4</b>	Hasta 70 Viv. /Ha
V	Habitacional densidad muy alta	Clave <b>H5</b>	Hasta 120 Viv. /Ha

#### **2. ZONAS COMERCIALES Y DE SERVICIOS:**

VI	Comercio	Clave <b>C</b>
VII	Servicios	Clave <b>S</b>
VIII	Mixto de Comercio y Servicios intensidad baja	Clave <b>CS1</b>
IX	Mixto de Comercio y servicios intensidad media	Clave <b>CS2</b>
X	Mixto de Comercio y servicios intensidad alta	Clave <b>CS3</b>

**3. ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO:**

XI	Equipamiento urbano vecinal	Clave <b>EV</b>
XII	Equipamiento urbano zonal	Clave <b>EZ</b>
XIII	Equipamiento urbano regional	Clave <b>ER</b>
XIV	Parques Urbanos	Clave <b>PU</b>

**4. ZONAS INDUSTRIALES:**

XV	Industria ligera y de riesgo bajo	Clave <b>IL</b>
XVI	Industria media y de riesgo medio	Clave <b>IM</b>
XVII	Industria pesada y de riesgo alto	Clave <b>IP</b>

**5. ZONAS DE PRESERVACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO:**

XVIII	Protección a cuerpos de agua	Clave <b>CA</b>
XIX	Protección al patrimonio histórico	Clave <b>PH</b>
XX	Amortiguamiento	Clave <b>ZA</b>
XXI	Preservación Ecológica	Clave <b>PE</b>
XXII	Preservación Agrícola	Clave <b>PA</b>
XXIII	Comunidades Rurales	Clave <b>CR</b>

**Artículo 21.** -Los límites de zonas que se establecen en los Planos de Zonificación del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población se interpretarán según lo siguiente:

I.- Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

III.- Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga de la manzana, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica;

IV.- Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se considerará en función del fondo de los lotes predominantes en la manzana, a menos que se especifique una dimensión más precisa en el respectivo Plan Parcial de Desarrollo Urbano; y



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

**Artículo 22.** - Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

I.- Mantener los tipos de zonas determinados en los Planos de Zonificación.

II.- Elegir para todo el predio, cualquiera de los tipos de zonas determinados, condicionado a lo siguiente:

a) Respetar la estructura vial determinada en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población; y

b) Los accesos y salidas vehiculares gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía y determinar el frente del predio hacia esa vialidad.

Los casos no previstos en cuanto a límites de zonas, serán resueltos por la Dependencia Municipal, con base en el dictamen correspondiente, así como lo dispuesto en este reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

## **CAPITULO QUINTO**

### **De los objetivos de las zonas.**

**Artículo 23.** - En las zonas habitacionales se procurará la calidad ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de los siguientes objetivos:

I.- Proteger las áreas habitacionales contra la excesiva concentración de habitantes, regulando la densidad de población y la intensidad de la edificación en cada zona específica, señalando la mínima dotación de espacios abiertos dentro de estas zonas con objeto de asegurar espacios para el descanso y la recreación, que posibiliten un medio ambiente más deseable para la vida urbana;

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

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

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

V.- Proteger el carácter de las áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto;

VI.- Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación, sin afectar las edificaciones circundantes; y

VII.- Permitir la inclusión de ciertos usos de equipamiento urbano, como servicios educativos, religiosos, recreativos, de salud, comerciales de primera necesidad y otros similares, los cuales normalmente desarrollan su actividad propia en una forma más eficiente dentro de las zonas habitacionales, y no generan impactos negativos al medio ambiente.

**Artículo 24.** -Para las zonas de comercio se fomentarán su funcionamiento en atención a los siguientes objetivos:

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

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

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

IV.- Proteger el carácter de ciertas áreas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

V.- Permitir libertad en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

**Artículo 25.** - Para las zonas de servicio se impulsará su establecimiento de acuerdo a los siguientes objetivos:

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

II.- Evitar que su ubicación provoque impactos negativos a las vías por generación de viajes;

III.- Proteger el carácter de ciertas zonas identificadas por su valor fisonómico tradicional e histórico, en las cuales la escala de las edificaciones debe ser controlada de una manera acorde con su contexto; y

IV.- Permitir en el diseño arquitectónico individual, que produzca una deseable diversidad de formas de la edificación sin afectar las edificaciones circundantes.

**Artículo 26.** - Para los usos en los corredores mixtos de comercio y servicios se atenderá a los siguientes objetivos:

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

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

III.- Los usos predominantes en dichos corredores serán los comerciales y de servicio, así como el equipamiento especializado, pudiéndose establecer, además, el uso habitacional y la industria ligera.

**Artículo 27.** - Para las zonas industriales se preverá su instalación de conformidad con los siguientes objetivos:

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

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

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

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

**Artículo 28.** - Las zonas de parques urbanos son espacios naturales reforestados que tienen como funciones básicas las de ser lugares para esparcimiento y recreación de la población, así como también las de ser pulmones ecológicos que permitan purificar el aire contaminado de las áreas urbanas.

## **TITULO SEGUNDO** **GRUPO DE USOS Y DESTINOS**

### **CAPITULO ÚNICO** **De la utilización de los grupos de usos y destinos**

**Artículo 29.** - Los usos o actividades a los que se destinarán los predios y las edificaciones, serán clasificados en diferentes grupos de usos considerando:

I. - Los usos o actividades a los que se destinarán los predios que no se enlisten en los grupos de usos mencionados en el presente Reglamento, la Dependencia 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 30.** - Los usos o actividades que se permiten en cada una de las zonas a que se refiere el presente Reglamento tendrán las siguiente modalidades:

I.- Uso permitido: Es aquel que se caracteriza de una manera principal en una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada, atendiendo a las combinaciones que se señalan en este Reglamento.

II.- Uso prohibido: Es aquel que por sus características son incompatibles con el uso predominante de la zona, quedando prohibida su instalación u operación; y

III.- Uso condicionado: Es aquel que desarrolla funciones que pueden coexistir con los usos predominantes permitidos de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado a la Dependencia municipal que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

**Artículo 31.** - Para ejercer las normas del presente reglamento, y en su caso autorizar las actividades contenidas en los diferentes grupos de usos del Suelo, la Dependencia Municipal atenderá lo siguiente:

### **Grupos de uso 1. Zonas Habitacionales**

**Habitacional:** Comprende los diversos tipos de vivienda unifamiliar y plurifamiliar sujetos a normas apropiadas de intensidad para cada tipo, esto incluye las casas de huéspedes u hosterías familiares.

### **Grupo de uso 2. Zonas Comerciales y de Servicios**

**Comercios de intensidad baja.-** Comprende los establecimientos comerciales con las siguientes características:

- 1.- Satisfacen necesidades de consumo cotidiano de los vecinos de una zona habitacional;
  - 2.- Poseen un área de servicios; y
  - 3.- No generan impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas.
- Norma de intensidad: hasta 15 personas activas.
  - Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

**Comercio de Intensidad Media.-** Comprende los establecimientos de tipo comercial con las siguientes características:

- 1.-Ofrecen una amplia variedad de productos a los residentes de las zonas habitacionales cercanas;
  - 2.- Tiene un área de servicio; y
  - 3.- No generan impactos negativos a las zonas vecinas.
- Norma de Intensidad: hasta 100 personas activas
  - Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

**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 servicios a la región,

2.- No deben localizarse en áreas comerciales y de servicios locales, dado que generan grandes cantidades de tráfico peatonal y vehicular; y

3.- Complementan con actividades propias de comercios de intensidad baja y media.

Para este grupo de usos, los establecimientos que causen impactos negativos deberán realizar una Manifestación de Impacto Ambiental, misma que será dictaminada por la autoridad competente. Además, será necesario considerar en su diseño los aspectos relativos a tráfico, estacionamiento y residuos sólidos y los demás que establezcan las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

- Norma de Intensidad: mas de 100 personas activas
- Servicio de carga y descarga: Trailer (transporte Pesado)

**Servicios de Intensidad Baja.-** Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una zona y no generan impactos negativos al entorno.

- Norma de intensidad: hasta 15 personas activas.
- Servicio de carga y descarga: hasta una camioneta de 3 ton.

**Servicios de Intensidad Media.-** Comprende los establecimientos que prestan servicios dentro de una o varias zonas del municipio.

- Norma de intensidad: hasta 100 personas activas
- Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 3 ton.

**Servicios de Intensidad Alta.-** Comprende los establecimientos que prestan servicios a la región y generan impactos negativos e incompatibles con los usos habitacionales. Para este grupo de usos, los establecimientos que causen impactos negativos deberán realizar una Manifestación de Impacto Ambiental, misma que será dictaminada por la autoridad competente. Además, será necesario considerar en su diseño los aspectos relativos a tráfico, estacionamiento y residuos sólidos y los demás que establezcan las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

- Norma de intensidad: mas de 100 personas activas
- Servicio de carga y descarga: Hasta Trailer.

### **Grupo de uso 3. Zonas de Equipamiento Urbano**

**Equipamiento Urbano Vecinal.-** Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

1.- Satisfacer las necesidades esenciales de los vecinos de un centro vecinal, que tenga un mínimo de 7,000 habitantes, pudiendo localizarse adecuadamente en dicha zona;

2.- Desarrollar sus actividades de manera eficaz en la zona habitacional, sin que se vea afectada por impactos nocivos producidos por industrias o servicios generales; y

3.- Que no generen impactos negativos importantes a las zonas habitacionales vecinas, para lo cual deberán adoptar las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo social del Gobierno Federal.

- Norma de intensidad: 10,000 hab. por radio de influencia.

**Equipamiento Urbano Zonal.-** Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

1.- Satisfacer necesidades complementarias de los vecinos de una zona barrial que tenga un mínimo de 28,000 habitantes; y

2.- Tener una intensidad de atracción poblacional y de viajes sin causar impactos negativos de la zona donde se localicen, para lo cual deberán adoptar las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal.

- Norma de intensidad: 30,000 hab. por radio de influencia.

**Equipamiento Urbano Regional.-** Comprende las instalaciones de los servicios que reúnan las siguientes características:

1.- Satisfacer las necesidades de un área amplia de la ciudad y de la región;

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

3.- Que no generen impactos negativos a las zonas vecinas, para el cual se deberá presentar una Manifestación de Impacto Ambiental, misma que será dictaminada por la autoridad competente, así como las normas del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano emitidas por la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal. Además, será

necesario considerar en su diseño los aspectos relativos a tráfico, estacionamiento y residuos sólidos y los demás que establezcan las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

- Norma de intensidad: más de 100,000 hab. por radio de influencia.

**Parque Urbano.-** Comprende aquellas zonas de uso público, constituidas en los centros de población para obtener y preservar el equilibrio de los ecosistemas urbanos y los elementos de la naturaleza, de manera que se proteja un ambiente sano, el esparcimiento de la población y valores artísticos, históricos y de belleza natural que se signifiquen en la localidad.

#### **Grupo de uso 4. Zonas Industriales**

**Industria Ligera.-** Son aquellas actividades de producción cuyos impactos nocivos en las zonas adyacentes sean mínimos y puedan controlarse y reducirse mediante la aplicación de normas ambientales y viales, y se clasifican de la siguiente manera:

- 1.- Actividades Artesanales
- 2.- Establecimientos Menores
- 3.- Establecimientos Manufactureros

- Norma de Intensidad: hasta 50 personas activas
- Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 3 ton.

**Industria Mediana.-** Son todas aquellas actividades de producción que generan impactos medios controlables y que pueden ser mitigados a través de la normatividad ambiental y vial. Dichos establecimientos deben tener una localización específica y concentrada, y su proceso requiere de edificios cerrados.

- Norma de Intensidad: hasta 100 personas activas
- Servicio de carga y descarga: Hasta Trailer

**Industria Pesada.-** La Industria Pesada se clasifica como aquella actividad de producción que deberá contar con una infraestructura para soportar maquinaria pesada o de transformación que causen impactos ambientales severos, y éstos reducirse mediante la aplicación de la normatividad ambiental y vial. La ubicación de este tipo de industria



será fuera de los límites del área susceptible para el desarrollo urbano planteados en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Tepic, en las zonas establecidas para tal fin en el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada Tepic-Xalisco; además, requerirán crear una zona de transición o de amortiguamiento entre las zonas colindantes. Así mismo deberá cumplir con los estudios técnicos y de evaluación de impacto ambiental dictaminado por las autoridades correspondientes en la materia.

- Norma de intensidad: mas de 100 personas activas
- Servicio de carga y descarga: Hasta Trailer.

### **Grupo de uso 5. Zonas de Preservación, Conservación y Mejoramiento**

**Preservación Ecológica.-** Las áreas tienen como propósito preservar los ambientes naturales dentro del centro de población para contribuir a mejorar la calidad de vida de la población y mantener su equilibrio ecológico. Son zonas de gran valor e importancia de los recursos naturales existentes.

Los usos de preservación ecológica se agruparán de la siguiente manera:

a) Alto grado de conservación:

- 1.- Parques naturales
- 2.- Reservas de vida silvestre
- 3.- Campamentos temporales con fines recreativos o científicos
- 4.- Cotos cinegéticos

b) Aprovechamiento Natural Controlado

- 1.-Bosques y su forestación
- 2- Agrícola no extensivo
- 3.- Pecuario en confinamiento
- 4.- Piscícolas
- 5.-Granjas de horticultura

c) Instalaciones o edificaciones restringidas que no requieran de una infraestructura mínima:

- 1.- Cabañas
- 2.- Albergues

**Preservación Agrícola.-** Este grupo de usos comprende aquellas actividades que están relacionadas con el aprovechamiento del suelo en especial para la actividad agrícola; atendiendo las características siguientes:

- 1.- El uso del suelo debe ser compatible con su vocación natural y no debe alterar el equilibrio ecológico del entorno;
- 2.- Los usos productivos del suelo deben evitar prácticas que provoquen la erosión, degradación o modificación de las características topográficas con efectos adversos;
- 3.- La realización de proyectos agroindustriales debe incluir acciones equivalentes de regeneración; y
- 4.- Es la zona de mitigación en la transición del uso urbano y el medio natural.

## **TITULO TERCERO** **DE LAS NORMAS TÉCNICAS DE ZONIFICACIÓN**

### **CAPITULO PRIMERO** **De los objetivos de las normas Técnicas de Zonificación**

**Artículo 32.** - Los objetivos de las Normas de Zonificación son los siguientes:

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

### **CAPITULO SEGUNDO** **De las normas generales para las zonas**

**Artículo 33.** - De acuerdo con la ubicación del predio, se autorizará el número de niveles de construcción, considerando el tipo de vía y la densidad de la zona.

**Artículo 34.** - Para efectos de este reglamento se consideran los siguientes rangos de densidad para las zonas habitacionales, calculadas a partir de la superficie bruta a desarrollarse:

- 1.- Densidad muy baja (hasta 6 Viv. /Ha)
- 2.- Densidad baja (hasta 20 Viv. /Ha)
- 3.- Densidad media (hasta 40 Viv. /Ha)
- 4.- Densidad alta (hasta 70 Viv./Ha)
- 5.- Densidad muy alta (hasta 120 Viv. /Ha)

**Artículo 35.** - Las vías clasificadas como vías primarias y secundarias al cruzar por los perímetros de la zona de protección de monumentos, no podrán ser desarrollados en más de 4 niveles de construcción, sujetándose además a las disposiciones aplicables por las leyes en la materia.

**Artículo 36.** - La altura máxima de las edificaciones no podrá exceder de la autorizada, y en terrenos con pendientes mayores del 15% deberá ser escalonada, respetando los niveles naturales del terreno.

**Artículo 37.** - Las mallas eléctricas en las bardas perimetrales deberán estar a una altura mínima de 3.00 metros del punto de desplante de la barda.

**Artículo 38.** - Los usos que estén clasificados como usos de comercio, de servicio e industriales, deberán de contar con estacionamiento y zona de carga y descarga, dentro de los predios en donde se solicite el uso.

**Artículo 39.** - No se autorizará ningún uso diferente al habitacional, en las viviendas que estén dentro del régimen de condominio, a menos que los usos sean compatibles, en función de lo que establece el presente Reglamento.

**Artículo 40.** - Cuando dentro de la vivienda se pretenda desarrollar un uso compatible, sólo se autorizará el 25% de la superficie del lote tipo, cuando este sea factible en todo el fraccionamiento y de un 35% cuando el lote se ubique en la vía principal del fraccionamiento.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **De las normas de intensidad para zonas habitacionales**

**Artículo 41.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales con densidad muy baja (H1) se sujetarán a las normas siguientes:

- I.- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.30 y, en consecuencia la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 30% de la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor del 0.30;

II.- La superficie mínima del lote será de 1,000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 20 metros;

III.- Se deberá dejar una zona ajardinada mínima del 40% de la superficie total del lote;

IV.- Se dejarán las siguientes restricciones de superficies sin construir: al frente de 5.00 metros y de 3.00 metros a ambos lados, las cuáles deberán ser áreas ajardinadas;

V.- Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de, alambrado, y

VI.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento mínimo de 3 cajones en cada vivienda.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 42.** – Los Lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas Habitacional densidad baja (H2) deberán cumplir con las normas siguientes:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.60 y, en consecuencia, la superficie de desplante del edificio no ocupará más del 60% de la superficie total del lote. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor del 1.20;

II.- La superficie mínima del lote será de 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 10 metros;

III.- Se deberá dejar un área ajardinada del 20% de la superficie total del lote;

IV.- Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia frontal, la cual deberá ser área ajardinada;

V.- Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado; y

VI.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento mínimo de 2 cajones en cada vivienda.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 43.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas habitacionales de densidad media (H3), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I.- El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.70, consecuentemente, la superficie de desplante de la edificación no ocupará más del 70% de la superficie del lote respectivamente. El coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor del 1.40;
- II.- La superficie mínima del lote será de 160 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 8 metros;
- II.- Se deberá dejar una zona ajardinada del 10% de la superficie total del lote para vivienda unifamiliar;
- III.- Se dejará una restricción de 3.00 metros a partir de la colindancia frontal en la vivienda en régimen de condominio, la cual deberá ser área ajardinada;
- IV.- La altura de las bardas que se edifiquen en las colindancias del predio no será mayor de 3.00 metros; y
- V.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón en cada vivienda unifamiliar o régimen de condominio.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 44.** - Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas Habitacional de densidad alta (H4), deberán sujetarse a las normas siguientes:

- I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.75; el coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor del 1.50;
- II.- La superficie mínima del lote será de 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 metros;
- III.- Se dejará una restricción de 2.50 metros a partir de la colindancia frontal, la cual deberá ser área ajardinada;
- IV.- Se deberá dejar un área ajardinada del 10% de la superficie total del lote;

V.- Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura menor de 1.60 metros, ni mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado; y

VI.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón en cada vivienda.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 45.** - Los lotes y edificaciones que se construyan en las zonas Habitacional Multifamiliares de densidad muy alta (H5), deberán sujetarse a las normas siguientes:

I. El coeficiente de ocupación del suelo (COS) no será mayor de 0.70; el coeficiente de utilización del suelo (CUS) no será mayor del 2.80;

II.- La superficie mínima del lote será de 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 10 metros;

III.- Se dejará una restricción de 5.00 metros a partir de la colindancia frontal, la cual deberá ser área ajardinada;

IV.- Se deberá dejar un área ajardinada del 10% de la superficie total del lote;

V.- Las bardas de las colindancias del predio no deberán tener una altura menor de 1.60 metros, ni mayor de 3.00 metros y a partir de las mismas sólo se permitirá la instalación de alambrado; y

VI.- Se tendrá un área disponible para estacionamiento de 1 cajón por cada vivienda.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

## **CAPITULO CUARTO**

### **De las normas de intensidad para zonas comerciales**

**Artículo 46.** - Las dimensiones de los predios en las zonas de comercio, se determinarán considerando: el área de estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dependencia Municipal determine para su adecuado funcionamiento.

**Artículo 47.** - Para obtener la licencia de uso del suelo en locales comerciales y centros comerciales, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dependencia Municipal determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final podría ser uno o varios de los usos manifestados.

**Artículo 48.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de comercio de intensidad baja se sujetarán a las normas siguientes:

I. La altura máxima de las edificaciones será la siguiente:

**CUADRO 1. ALTURA EN LAS EDIFICACIONES**

TIPO DE VÍAS	SECCIÓN m.	HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA Y ALTA, COMERCIOS Y SERVICIOS	DENSIDAD BAJA
VÍAS SECUNDARIAS	30-40	4 A 10 NIVELES	4 NIVELES
COLECTORAS	22-30	4 NIVELES	2 NIVELES
LOCALES	16-22	4 NIVELES	2 NIVELES

II. Para el caso de las edificaciones de este tipo que se ubiquen sobre las Vías Secundarias (30 a 40 metros de sección), se deberá dejar una restricción frontal de 3.50 metros;

III.- Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación, en todos los casos.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 49.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de comercio de intensidad media, se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 48 del presente reglamento;

II.- Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación; y para los que estén en vialidades secundarias de 3.5 metros de restricción frontal.

III.- El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas por la Dependencia Municipal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 50.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de comercio de intensidad alta, se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 48 del presente reglamento;

II.- Se dejará una restricción del 10% del terreno para ventilación e iluminación; y para los que estén en vialidades secundarias de 3.5 metros de restricción frontal.

III.- El número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos dependerá del giro comercial respectivo, debiendo sujetarse a las normas señaladas por la Dependencia Municipal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

## CAPITULO QUINTO

### De las normas de intensidad para zonas de servicios

**Artículo 51.** - Las dimensiones de los predios en las zonas de servicio, se determinarán considerando: la zona de operación, el estacionamiento, la zona de carga y descarga, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dependencia Municipal determine para su adecuado funcionamiento.

**Artículo 52.** - Para obtener la licencia de uso del suelo en bodegas para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberán manifestar los usos potenciales que se podrían establecer en los mismos, a fin de establecer las compatibilidades y que la Dependencia Municipal determine el número de cajones de estacionamiento necesarios; el uso final podría ser uno o varios de los usos manifestados.

**Artículo 53.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicios de intensidad baja se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 48 del presente reglamento;

II.- Se dejará una restricción del 20% del terreno para ventilación e iluminación; y



III.- Para calcular el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a las normas señaladas por la Dependencia Municipal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 54.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicios de intensidad media se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 48 del presente reglamento;

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

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

IV.- Para calcular el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a las normas señaladas por la Dependencia Municipal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 55.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de servicios de intensidad alta se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones estará en función de lo que estipula el artículo 48 del presente reglamento;

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

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

IV.- Para calcular el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a las normas señaladas por la Dependencia Municipal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

## **CAPITULO SEXTO**

### **De las normas de intensidad para zonas de industria**

**Artículo 56.** - Las dimensiones de los predios en las zonas en las que se pueda desarrollar la industria ligera y mediana, se determinarán considerando: el área de operación de las actividades de la industria, el área de estacionamiento, el área de carga y descarga, patio de maniobras, las restricciones que establece el presente reglamento y las que la Dependencia Municipal determine para el adecuado funcionamiento de la factoría.

**Artículo 57.** - Toda industria calificada como mediana o pesada deberá dejar una zona arbolada de 3.00 mts. alrededor del predio.

**Artículo 58.** - Los lotes industriales existentes establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, que se localizan colindando o frente a una zona habitacional deberá tener una franja libre de construcción perimetral de 6.00 mts que podrá utilizarse en un 50% como estacionamiento y el 50% restante como zona arbolada.

**Artículo 59.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria ligera (IL) se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 2 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior; y

II.- Para calcular el número de cajones requeridos para estacionamiento de vehículos deberá sujetarse a las normas señaladas por la Dependencia Municipal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 60.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria mediana (IM) se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior;

II.- Para calcular el número de cajones de estacionamiento se deberán sujetar a las normas señaladas por la Dependencia Municipal; y

III. Deberá contar con patio de maniobras así como área de carga y descarga en el interior del lote.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 61.** - Para la instalación de la industria pesada se hace referencia al artículo 31 del presente reglamento; además, los lotes y las edificaciones que se construyan o utilicen en las zonas de industria pesada se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones será de tres niveles completos sobre el nivel de la banquetta. En caso de que la instalación industrial requiera mayor altura, la misma quedará condicionada a que los volúmenes que sobrepasen los 3 niveles completos de altura, deberán encontrarse a una distancia mínima de 6.00 metros de alineamiento frontal y a 3.00 metros del límite de la propiedad posterior;

II.- Para calcular la superficie total del número de cajones de estacionamiento se deberán sujetar a las normas señaladas por la Dependencia Municipal; y

III. Deberá contar con patio de maniobras así como zona de carga y descarga en el interior del lote.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

## **CAPITULO SEPTIMO**

### **De las normas de intensidad para zonas de preservación, conservación y mejoramiento**

**Artículo 62.** - Las edificaciones que se construyan en las zonas de Preservación Ecológica (PE) serán exclusivamente instalaciones dedicadas al equipamiento urbano, las cuáles deberán sujetarse a la norma siguiente:

I.- La altura máxima de las edificaciones será de un nivel;

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 63:** Las edificaciones que se construyan en las zonas de Preservación Agrícola (PA), deberán sujetarse a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones no será mayor de 5.00 mts; y

II.- Las edificaciones serán exclusivamente las requeridas por los propietarios de la tierra para su vivienda.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 64.** - Los lotes y las edificaciones que se construyan en las zonas de Amortiguamiento (ZA), se sujetarán a las normas siguientes:

I.- La altura máxima de las edificaciones será de dos niveles completos;

II.- Se deberá dejar un área ajardinada del 70% de la superficie total del lote;

III.- Las bardas de las colindancias del predio no podrán tener una altura mayor de 3.00 mts, y a partir de la misma solo se permitirá la instalación de alambrado;

IV.- La densidad máxima será de 6 Viv. /Ha; y

V.- Se tendrá una zona disponible para estacionamiento mínimo de 2 cajones por cada vivienda.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

**Artículo 65.** - Los predios identificados como sitios arqueológicos; se sujetarán a las normas que disponga el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) en cuanto a su zona de aprovechamiento y al uso de sus edificaciones.

## **CAPITULO OCTAVO**

### **De las normas de intensidad para zonas de parque urbano**

**Artículo 66.** - Las edificaciones que se construyan en las zonas destinadas para parques urbanos deberán sujetarse a las normas siguientes.

I.- La clasificación del tipo de parque estará en función de la cobertura de servicio, que se pretenda dar al mismo;

II.- Se deberá dejar zona para estacionamientos vehiculares, en función del proyecto integral que se tenga;

III.- No se permitirá la construcción de viviendas o conjuntos habitacionales al interior de los parques;

IV.- La infraestructura será mínima, siendo obligatorio el reciclaje de los residuos que sean generados dentro de los parques; y

V.- Las únicas construcciones permitidas al interior serán las destinadas a equipamiento urbano, las cuáles deberán de respetar las normas establecidas por el sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social del Gobierno Federal.

Las compatibilidades con otros usos de suelo serán las definidas en la Tabla de permisibilidad de usos y destinos del suelo, contenida en el Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población.

## **CAPITULO NOVENO**

### **De las certificaciones de usos y destinos**

**Artículo 67.** - La Dependencia Municipal podrá emitir, previo al trámite de alguna licencia de uso del suelo, una constancia de compatibilidad urbanística; este documento representa una certificación de uso, en donde se indican los usos permitidos o el destino asignado tanto en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población como en éste Reglamento. La constancia de compatibilidad urbanística es un documento informativo y no constituye una autorización de uso de suelo.

**Artículo 68.-** Los requisitos para la expedición de la constancia de compatibilidad urbanística serán los establecidos en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit vigente.

---

**TITULO CUARTO  
DE LAS LICENCIAS**

**CAPITULO PRIMERO  
Del objeto de las licencias**

**Artículo 69.** - En materia de control del desarrollo urbano, la Dirección expedirá las siguientes licencias:

I.- Licencia de alineamiento y número oficial;

II.- Licencia de uso del suelo; y

III.- Licencia de Urbanización.

**Artículo 70.** - Para la realización de obras públicas y privadas, así como para la utilización o uso de predios, es obligatorio obtener previamente las licencias a que se refiere el artículo anterior.

**Artículo 71.** - Las licencias antes señaladas tendrán una vigencia limitada de un año, a partir de la fecha de expedición.

**Artículo 72.** - Cualquier otro trámite posterior respecto de las licencias ya otorgadas, se deberá presentar ante la Dependencia Municipal los documentos originales y una copia de los mismos.

**CAPITULO SEGUNDO  
De las licencias de alineamiento y número oficial**

**Artículo 73.** - Es la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública existente con la futura, indicando las restricciones que existen en cuanto a las vías y la infraestructura (línea de torres, ductos, arroyos, cañadas, etc.) además de la asignación de nomenclatura y número oficial.

**Artículo 74.** - La obtención de ésta licencia quedará sujeto a los siguientes casos:

I.- Predio que forme parte de un desarrollo autorizado;

II.- Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población; y

III.- Los predios con una superficie mayor de 1,000.00 m<sup>2</sup>, y que pertenezcan a un desarrollo autorizado.

**Artículo 75.** - Para obtener esta licencia el solicitante deberá presentar la siguiente documentación, en función a los casos señalados en el artículo anterior:

I.- Predio que forme parte de un desarrollo autorizado:

a) Presentar solicitud de la licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la Dependencia Municipal, debidamente requerida, anexando croquis de ubicación, y;

b) Copias de escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio o contrato de compra-venta certificado ante notario público presentando la escritura de antecedente o contrato de arrendamiento y escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y Comercio, si la licencia necesita expedirse a nombre del arrendatario.

II.- Cualquier predio sin importar su superficie, pero de acuerdo a su ubicación se encuentre en la cobertura del sistema vial primario y secundario establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población:

a) Presentar solicitud de licencia de alineamiento, en el formato que proporcione la Dependencia Municipal, debidamente requerida;

b) Copia fotostática notariada de carta poder o representación legal en caso de que el propietario no realice los tramites;

c) Copias fotostáticas certificadas de las escrituras inscritas ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;

d) Copia fotostática de recibo o los recibos de pago de los impuestos correspondientes (impuesto predial); y

e) Seis copias heliográficas y/o digitalizadas del levantamiento topográfico que tendrá que ser avalado por el personal de la Dependencia Municipal.

### **CAPITULO TERCERO**

#### **De las licencias de uso del suelo**

**Artículo 76.** - La licencia de uso del suelo tiene como finalidad regular la compatibilidad de usos de acuerdo con lo establecido en Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, y lo establecido en este reglamento.

**Artículo 77.** - La autoridad federal, estatal o municipal podrá autorizar obras o actividades en apego a lo establecido por este Reglamento y por el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**Artículo 78.** - Para obtener ésta licencia el solicitante deberá:

I.- Presentar solicitud de la licencia de uso del suelo, en el formato que proporcione la Dependencia Municipal, debidamente requisitada;

II.- Presentar título que acredite la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Cuando no se tenga el título antes mencionado, el solicitante deberá presentar los documentos legales con los que acredite el justo título para solicitar la licencia;

III.- Copia fotostática de recibo o los recibos de pago de los derechos correspondientes (agua potable) ; y

IV.- Resolución de la manifestación de impacto ambiental emitida por la autoridad competente en la materia, dependiendo del uso solicitado;

**Artículo 79.** - Para el caso de que el interesado no haga uso de esta licencia dentro del término establecido en la misma, será necesario solicitar otra nueva, la cual deberá sujetarse a la normatividad vigente.

**Artículo 80.** - En zonas de preservación, conservación y mejoramiento, sólo se autorizarán los usos del suelo de acuerdo a lo previsto en este reglamento y en demás disposiciones legales federales, estatales y municipales en la materia.

**Artículo 81.** - Todas las actividades industriales, culturales, comerciales o de servicios, permanentes o transitorias que se den en un predio que inicialmente fue autorizado para un uso diferente al solicitado estarán sujetas a una nueva autorización por parte de la Dependencia Municipal, siempre y cuando sea congruente con los usos y destinos previstos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

**Artículo 82.** - No se otorgarán licencias de uso del suelo para actividades que no guarden compatibilidad expresa con respecto a las normas de intensidad del uso del suelo autorizado original o anteriormente.

#### **CAPITULO CUARTO** **De las licencias de urbanización**

**Artículo 83.-** La licencia de urbanización es el documento oficial mediante el cual se aprueba el proyecto ejecutivo de urbanización, para poder iniciar las obras de introducción de servicios y urbanización, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente.



**Artículo 84.-** Los interesados en obtener la licencia de urbanización para un fraccionamiento, conjunto urbano ó condominio, formulará ante la Dependencia Municipal su solicitud acompañada de un expediente con los siguientes documentos:

I.- El titulo ó títulos de propiedad de los predios, debidamente inscritos en el Registro Público de la Propiedad, o en su caso los convenios celebrados con los propietarios para realizar el Fraccionamiento, Conjunto Urbano ó Condominio;

II.- Certificado de libertad de gravámenes;

III.- Copia certificada del Acta Constitutiva de la Sociedad, Fideicomiso o Empresa urbanizadora, debidamente inscrita en el Registro Publico de la Propiedad y Comercio, cuando se trate de persona moral;

IV.- Manifestación de Impacto Ambiental de proyecto, validada por la autoridad ambiental correspondiente;

V.- La publicación y registro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, en los casos en que aplique;

VI.- Memoria descriptiva del proyecto, proyecto ejecutivo a escala de lotificación con señalamiento de manzanas, zonificación interna, propuesta de nomenclatura, localización de áreas verdes y áreas de cesión para destinos, proyecto de arbolado, así como la planería a detalle y memorias de cálculo de los proyectos de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electrificación, alumbrado público y de las vialidades;

VII.- Constancia que acredite a los peritos responsables del proyecto, de la urbanización y de la ejecución de las obras de edificación; y

VIII.- Autorización de las autoridades competentes respecto al aprovechamiento de la fuente de abastecimiento de agua potable ó de aguas subterráneas, así como de la descarga de las aguas residuales a la red municipal ó a cuerpos de agua federales.

Cualquier fraccionamiento, conjunto urbano ó condominio, con independencia de su superficie ó número de unidades, requerirá tramitar la autorización de urbanización a que se refiere este artículo.

**Artículo 85.-** El Ayuntamiento, por conducto de la Dependencia Municipal, formulará la autorización definitiva de urbanización, la cual contendrá:

I.- El tipo de fraccionamiento, conjunto urbano o condominio y su ubicación con el contexto inmediato, indicando el predio ó predios que comprende y los usos y destinos autorizados;

II.- La zonificación secundaria, con la indicación de las áreas de cesión para destinos y los tipos y densidad de construcción; además de las dimensiones y superficie de los lotes y los usos que se proponen para los mismos;

III.- Las características de las obras de urbanización y complementarias;

IV.- Las vías de comunicación existentes de acceso al área; y

V.- Las obligaciones técnicas, fiscales, de garantías y demás que se impongan al fraccionador ó desarrollador, establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit.

Para que la autorización de urbanización surta efectos, esta deberá ser publicada en el Periódico Oficial, y una vez cubierta ésta formalidad se publicarán en la Gaceta Municipal para su difusión; sólo hasta entonces podrá iniciarse cualquier obra en el predio ó predios. Los efectos de la autorización de urbanización son exclusivamente a favor de su titular, para transferir los derechos y obligaciones deberá contarse con la autorización de la Dependencia Municipal.

**Artículo 86.-** Queda prohibido expedir autorizaciones de urbanización con carácter de provisionales o condicionadas. Únicamente se exceptúan de esta prohibición, las obras para la ejecución de medidas de seguridad y las acciones que se emprendan en casos de emergencia, conforme a las disposiciones en materia de protección civil.

## **TITULO QUINTO** **DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD**

### **CAPITULO PRIMERO** **De la inspección**

**Artículo 87.** - Es facultad de la Dependencia Municipal ordenar en cualquier momento la inspección en los predios, construcciones y obras en proceso con el fin de cerciorarse que se cumplan con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento y demás disposiciones administrativas en materia de desarrollo urbano.

**Artículo 88.** - Para efectos del artículo anterior, la elaboración de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y los proyectos de acciones urbanísticas, tanto de

urbanización como de edificación, así como la ejecución de éstas, se requiere la participación de peritos para la inspección.

Los peritos urbanos son los profesionales de la planeación urbana, del diseño urbano, de la ingeniería urbana o de la edificación en general, reconocidos por la autoridad municipal, con la capacidad de autorizar las solicitudes de los proyectos mencionados, avalando que éstos cumplen con lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano, el presente reglamento, el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural municipal, que corresponda a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano aplicables a su área de ubicación, así como de dirigir y supervisar la ejecución de las obras, responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados.

**Artículo 89.** - Por modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad, los peritos urbanos desempeñarán su función como: peritos de proyecto, peritos de obra y peritos de supervisión municipal, existiendo para cada una de estas clasificaciones las especialidades de urbanización y de edificación, con la posibilidad de que un profesionista reúna los requisitos necesarios para desempeñar su actividad en ambas especialidades.

**Artículo 90.** - Los peritos de proyecto y de obra, tendrán una función de técnico, actuando siempre a petición de parte; y los peritos en supervisión municipal, tendrán una función de orden normativo, actuando siempre a petición de la autoridad municipal.

**Artículo 91.** - Los peritos de proyecto y obra, tienen la función de elaborar y/o inspeccionar los proyectos relativos a Planes y Programas de Desarrollo Urbano y los proyectos de edificación, para todas las acciones que se pretendan en el territorio del municipio, autorizando las solicitudes de aprobación, por parte de la autoridad municipal, de dichos proyectos.

En el primer caso se denominarán peritos de urbanización en el segundo, peritos de proyecto de edificación.

## **CAPITULO SEGUNDO**

### **De las sanciones**

**Artículo 92.** - La aplicación de las sanciones por violaciones a este reglamento corresponde al Presidente Municipal, pudiendo delegar tales atribuciones a favor del Titular de la Dependencia Municipal.

**Artículo 93.** - Si de la visita de inspección se comprueban infracciones al presente Reglamento, la Dependencia Municipal sancionará económicamente según la

magnitud de la infracción a los infractores, sin que esto los libre de la obligación de corregir las irregularidades que motiven la sanción.

**Artículo 94.** - Podrán imponerse las sanciones de carácter económico y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctivas necesarias.

**Artículo 95.** - La Dirección impondrá las sanciones a los infractores, tomando en cuenta la gravedad de la misma, las condiciones del infractor, la reincidencia si la hubiere, de acuerdo con lo siguiente:

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

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

III.- Multa por el equivalente de veinte a veinte mil días de salario mínimo vigente en la zona económica correspondiente al municipio al momento de imponer la sanción, la cual por ninguna causa será susceptible de descuento;

IV.- La revocación de los permisos o licencias otorgadas;

V.- Restitución del predio como estaba antes de la construcción; y

VI.-El arresto hasta por 36 horas.

**Artículo 96.** - En caso de reincidencia, el monto de la misma será por dos tantos del importe originalmente impuesto, sin que exceda del doble del máximo permitido, así como la clausura definitiva.

**Artículo 97.** - En caso de que en la resolución correspondiente se haya decretado como sanción la clausura temporal o definitiva, suspensión temporal o definitiva, parcial ó total del predio, construcción, obras, instalación etc., infraccionadas, el personal de inspección autorizado por la Dependencia Municipal levantará un acta de diligencia de clausura o suspensión.

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

### **CAPITULO TERCERO** **De las suspensiones**

**Artículo 98.** - La Dependencia Municipal al tener conocimiento de la ejecución de demoliciones, construcción de instalaciones, obras y servicios en materia de desarrollo urbano, así como la construcción de fraccionamientos, conjuntos urbanos o condominios no autorizados, ordenará la suspensión inmediata de las obras, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles y administrativas en que hubiere incurrido la persona física o moral que las haya ejecutado.

**Artículo 99.** - La Dependencia Municipal ordenará la inmediata suspensión de trabajos que se estuviesen efectuando sin la licencia respectiva, o sin ajustarse a los planos o especificaciones aprobadas en la misma, fijando plazos para corregir las diferencias que motivaron la suspensión.

**Artículo 100.** - Se podrá ordenar la suspensión de obras por las siguientes causas:

I.- Por haber incurrido en falsedad en los datos consignados en la solicitud de la licencia respectiva;

II.- Por estar ejecutando una construcción, sin la licencia de alineamiento y número oficial, licencia de uso del suelo ó licencia de urbanización;

III.- Por no presentar o contar con la licencia correspondiente, según sea el caso;

IV.- Por impedir u obstaculizar a los inspectores de la Dirección en el cumplimiento de sus funciones;

V.- Por usar una construcción, instalación o predio, o parte de él sin haberse terminado ni obtenido la licencia de ocupación del inmueble;

VI.- Por desobediencia a una orden de la Dependencia Municipal o por reincidencia en cualquier infracción; y

VII.- Por darse un uso a una construcción, instalación o predio, o parte de él sin la licencia correspondiente o por darse un uso diferente de aquel para el cual haya sido expedida la licencia.

#### **CAPITULO CUARTO De las clausuras**

**Artículo 101.** - Procederá la clausura de una obra ya terminada o en uso en los siguientes casos:

I.- Cuando se haya ejecutado la obra sin tener la licencia respectiva o por haber modificado el uso autorizado;

II.- Cuando se use un edificio o construcción o parte de ellos, sin tener licencia de ocupación de inmuebles, o por darle un uso distinto al autorizado en la licencia respectiva; y

III.- Por no dar cumplimiento a las acciones de mitigación de los efectos dictaminados en los estudios de impacto ambiental o vial.

## **CAPITULO QUINTO** **De las demoliciones.**

**Artículo 102.** – Le dependencia Municipal ordenará la demolición total o parcial de las obras, construcciones o instalaciones cuando éstas no cuenten con la licencia del uso de suelo, alineamiento y número oficial y/o cambio de uso del suelo autorizada, y/o cuando no cumplan con las normas y restricciones señaladas en el presente Reglamento y en el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Municipio de Tepic.

## **CAPITULO SEXTO** **De las notificaciones.**

**Artículo 103.** - Todas las resoluciones que sean emitidas por la autoridad correspondiente para ello y que se señalan en este Reglamento, deberán ser notificadas personalmente al propietario o representante legal, entregándole documento escrito de las mismas.

**Artículo 104.** - Las notificaciones personales deberán de llevarse a cabo de acuerdo con los siguientes lineamientos:

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

II.- Las notificaciones se llevarán a cabo en el domicilio legal que para tal efecto haya señalado el interesado a las Autoridades Competentes. En el supuesto de ya no ser el domicilio designado, se hará en el que deba llevarse a cabo la inspección, y/o de acuerdo a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Nayarit; y

III.- Si la persona a la cual se debe de notificar tiene su domicilio fuera de esta Jurisdicción, la notificación se hará mediante correo certificado con acuse de recibo. Este procedimiento podrá hacerse también para las personas que tengan su domicilio dentro de esta Jurisdicción, a elección de la Dependencia Municipal.

**Artículo 105.** - Las notificaciones surtirán efectos el día hábil siguiente al que se hubieren hecho, entendiéndose como días hábiles, aquellos en que se encuentren abiertas al público las oficinas de la Dependencia Municipal y durante el horario normal de labores.

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

**Artículo 106.** - Con respecto a la personalidad y representación de las personas tanto físicas como morales, se estará a lo dispuesto por el Código Civil vigente para el Estado de Nayarit. El propietario podrá autorizar a otra persona para recibir notificaciones, ofrecer y rendir pruebas e interponer los recursos que se establecen en este Reglamento.

## **TITULO SEXTO** **MEDIOS DE IMPUGNACIÓN**

### **CAPITULO ÚNICO** **De los recursos y medios de impugnación**

**Artículo 107.** - Las personas que se consideren afectadas por la aplicación de las disposiciones derivadas de este ordenamiento, podrán interponer el recurso de inconformidad previsto en la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, el que se substanciará en la forma y términos señalados en la misma.

## **TRANSITORIOS**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor el día de su publicación en la Gaceta Municipal y en el Periódico Oficial, órgano del Gobierno del Estado de Nayarit.

**ARTICULO SEGUNDO.** En lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano para el Estado de Nayarit, el Reglamento de Construcción y Seguridad Estructural para el Municipio de Tepic y en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano.

Aprobado en el recinto oficial de sesiones del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Tepic, "Justino Ávila Arce" al (01) día del mes de Diciembre del (2005) dos mil cinco.

Y en cumplimiento a lo dispuesto en la fracción VII del artículo 65 de la Ley Municipal para el Estado de Nayarit, promulgo y ordeno se imprima, publique y circule para su debida observancia.

**PRESIDENTE MUNICIPAL, MANUEL HUMBERTO COTA JIMÉNEZ.- RÚBRICA.-**  
**SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, PROFR. RUBÉN ALVARADO**  
**CENDEJAS.- RÚBRICA.**