

**REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO DE
VALLE DE SANTIAGO, GTO.**

Periódico Oficial del Gobierno del Estado

Año CXI	Guanajuato, Gto., a 11 de octubre del 2024	Número
Tomo CLXII		205

Tercera Parte

Presidencia Municipal – Valle de Santiago, Gto.

**REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO
PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.**

35

Ingeniero Alejandro Alanís Chávez, Presidente Constitucional del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en ejercicio de sus atribuciones y con fundamento en los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 106 y 117, fracción I de la Constitución Política para el Estado de Guanajuato; 2, 76 fracción I, inciso b), 236 y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, en relación con los artículos 7, 25 fracción I, inciso b), 297 fracción II y 303 fracción III y Quinto Transitorio de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato; en la Vigésimo Sexta Sesión Extraordinaria de fecha 02 dos de octubre del año 2024 dos mil veinticuatro, aprobó el presente:

A C U E R D O

Artículo Único. Se expide el **Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo para el Municipio de Valle de Santiago, Gto.**, para quedar en los términos siguientes:

**REGLAMENTO DE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO PARA EL MUNICIPIO
DE VALLE DE SANTIAGO, GTO.**

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO

OBJETO, ALCANCE Y DEFINICIONES, GLOSARIO

Objeto y finalidad

Artículo 1. El presente Reglamento tiene carácter general y tiene como finalidad establecer las normas reglamentarias del Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, con el fin de facilitar la planificación, ordenamiento territorial, gestión y administración adecuada del desarrollo urbano en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato. Para ello, se establecen las siguientes disposiciones en el presente Reglamento:

- I. En virtud del presente artículo, se establece que el desarrollo urbano se refiere a la planificación y regulación de la creación, mantenimiento, mejoramiento y expansión de los núcleos de población, así como del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y las disposiciones relacionadas con el uso, reservas y destinos del suelo urbano;
- II. En virtud de este Título, se establecen las normas y procedimientos que regirán las atribuciones del Municipio en relación con el desarrollo urbano y la expedición de constancias de uso, destino y reserva del suelo, considerando la zonificación y vocación del mismo. El propósito es preservar, mejorar y restablecer la armonía entre los asentamientos humanos y el entorno natural, contribuyendo así a una mayor calidad de vida para la población;
- III. La administración del desarrollo urbano implica la planificación, organización, ejecución, control y evaluación de las actividades establecidas por la legislación y el reglamento vigente. Estas acciones son llevadas a cabo por las autoridades en conjunto con los sectores social y privado del municipio, con el objetivo de ordenar y regular de forma sostenible los asentamientos humanos y el desarrollo urbano;
- IV. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET) es un instrumento técnico-jurídico que tiene como finalidad ordenar y regular el desarrollo urbano. Establece las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de la ciudad, así como define reservas, provisiones, usos y destinos del suelo con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes;

V. Las autorizaciones de uso de suelo, licencias de construcción, funcionamiento, fraccionamiento y demás constancias, certificaciones y autorizaciones emitidas se regirán por lo dispuesto en El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, el PMDUOET de Valle de Santiago y el presente reglamento.

Glosario de Términos

Artículo 2. Para los efectos del presente Reglamento, y de conformidad con El Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato, se entiende por:

- I. **Acción urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como divisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinados en los programas o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;
- II. **Administración sustentable del territorio:** proceso de organización, ejecución, control y evaluación de las actividades y funciones a cargo de las autoridades competentes, en coordinación con los sectores social y privado, tendientes a la conservación y restauración de los espacios naturales; la protección al patrimonio natural, cultural urbano y arquitectónico, el paisaje y la imagen urbana; el fomento y control del desarrollo urbano; la movilidad; el manejo de los parques urbanos, jardines públicos y áreas verdes de los centros de población; la prevención de riesgos, contingencias y desastres urbanos y el fomento a la resiliencia, así como la regularización de la tenencia del suelo urbano;
- III. **Adaptación controlada:** es la serie de acciones de intervención sobre un inmueble de valor patrimonial, en vías de adaptarlo a los requerimientos del usuario sin afectar la tipología arquitectónica de la zona urbana en que se encuentre, su estructura, composición, tendencia estilística o imagen;
- IV. **Alineamiento:** delimitación gráfica de cualquier inmueble con respecto a la línea divisoria en el terreno que lo limita con la vialidad urbana existente o futura, o cualquier otra restricción;
- V. **Anuncio:** cualquier expresión gráfica, escrita o electrónica que se coloca o difunde en cualquier vialidad urbana o bien de uso común, o que sea visible desde los mismos, para mostrar o informar al público cualquier mensaje, publicidad o propaganda, relacionado con la producción o venta de bienes, con la prestación de servicios y, en general, con el ejercicio lícito de cualquier actividad, así como la estructura física que la contenga o soporte;

- VI. **Arbolado urbano:** especímenes de especies arbóreas ubicados en los centros de población que deberán atender puntualmente a la paleta vegetal municipal vigente.
- VII. **Área de donación:** superficie de terreno que el desarrollador transmite al Municipio, destinada a la dotación de equipamiento urbano y a áreas verdes de los fraccionamientos y desarrollos en condominio, en extensión proporcional a la superficie total del proyecto autorizado;
- VIII. **Área de uso común:** superficie ubicada dentro de un desarrollo en condominio, que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos, destinada a la realización de obras complementarias de beneficio colectivo, relativas a la cultura, educación, esparcimiento, deporte o aquéllas de carácter asistencial;
- IX. **Área no urbanizable:** superficie que debido a su naturaleza, función o destino no es susceptible de abrirse al desarrollo, o está sujeta a restricciones en su aprovechamiento;
- X. **Área urbanizable:** territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, determinado en los programas, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- XI. **Área urbanizada:** territorio ocupado por un centro de población con redes de infraestructura, equipamiento y servicios;
- XII. **Área verde:** superficie de terreno no urbanizable, que forma parte del área de donación de un fraccionamiento o desarrollo en condominio, destinada a su forestación y equipamiento únicamente como parque urbano o jardín público;
- XIII. **Asentamiento humano:** el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- XIV. **Barrio:** zona urbanizada de un centro de población dotada de identidad y características propias;
- XV. **Código Territorial:** Al Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato;
- XVI. **Corriente estilística:** Es el conjunto de las características formales de una edificación dentro de una determinada tendencia de estilo;
- XVII. **Conservación:** Acción tendente a preservar las zonas con valores históricos y culturales, así como proteger y mantener el equilibrio ecológico en las zonas de servicios ambientales; LGAHOTDU;
- XVIII. **Corredores urbanos:** Son las áreas urbanas que se encuentran estructuradas por una vía pública que integra un sistema de movilidad y de

- servicios urbanos, que permiten un aprovechamiento intensivo del suelo, alojando en el uso que generan una gran rentabilidad;
- XIX. **Corredores industriales:** Son las áreas urbanas que se encuentran estructuradas por una vía pública que integra un sistema de movilidad y de servicios a la Industria y al Comercio, el cual permite el aprovechamiento intenso del suelo;
- XX. **Derecho de desarrollo:** Es el potencial de aprovechamiento que tiene o pudiera tener todo predio dentro de un centro de población, establecidos estos en los planes parciales de desarrollo urbano de la zona donde el predio se encuentra ubicado, expresadas principalmente a través de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- XXI. **Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, que es la Dependencia municipal en materia de administración sustentable del territorio responsable de la regulación de la ocupación, uso y actividades que se realizan en el territorio municipal;
- XXII. **Elementos de valor patrimonial:** Todos aquellos elementos susceptibles de protección, que formen parte o sean complementarios a las características de los inmuebles que conforman, dentro de las zonas con valor patrimonial y aún si estos se encontrarán aislados. Se consideran como tales:
- a) Edificios que tengan valor de tipo documental, respecto a las actividades o características culturales que constituyan parte integral de la identidad del lugar y contribuyan a su carácter de singularidad;
 - b) Mobiliario urbano;
 - c) Bienes muebles integrados o parte integral de los diseños originales, hechos ex profeso para el inmueble;
 - d) Jardinería, arborización, así como cualquier elemento del paisaje que contribuya a la lectura del inmueble; y
 - e) Elementos distintivos, hitos o particularidades del contexto urbano inmediato;
- XXIII. **Elementos urbanos:** Son las partes naturales y culturales que en conjunto forman la ciudad;
- XXIV. **Espacio público:** Es el territorio físico de acceso público generalizado conformado por vías, arroyos de circulación, banquetas, andadores, plazas, jardines, camellones y glorietas;
- XXV. **Estado de conservación:** Condición que guarda una edificación debido a la acción, tanto de factores naturales como del uso y la actividad humana;
- XXVI. **Fideicomiso:** Es el Contrato celebrado entre el Ayuntamiento y una institución fiduciaria, reconocida por las autoridades hacendarias, que tiene como fin la administración de los recursos generados por el proceso de transferencia de derechos de desarrollo;

- XXVII.** **ICOMOS:** Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, dependiente de la UNESCO;
- XXVIII.** **INAH:** Instituto de Antropología e Historia;
- XXIX.** **Imagen urbana:** el conjunto de elementos naturales y construidos que conforman el paisaje urbano, entorno y que forman el marco visual de los habitantes;
- XXX.** **Intervención:** obra o acción de carácter técnico especializado, legal o administrativo relacionada con la restauración, el aprovechamiento o la conservación de un inmueble o de una zona de valor patrimonial;
- XXXI.** **Inventario de bienes culturales inmuebles:** registro del total de inmuebles que constituyen una zona de valor patrimonial para su identificación, clasificación, definición de niveles de intervención y ámbitos de competencia, que fungirá como instrumento técnico y legal para regular y dictaminar el valor patrimonial de estos elementos para su futura gestión y conservación;
- XXXII.** **Inventario y catálogo del patrimonio cultural urbano arquitectónico y natural:** Instrumento técnico y legal para establecer y dictaminar el valor patrimonial de cada inmueble;
- XXXIII.** **Manual para la conservación del patrimonio edificado:** El conjunto de criterios y especificaciones técnicos que los promotores, ya sea de obras privadas o públicas deberán considerar en las intervenciones en los perímetros de protección histórico-patrimonial;
- XXXIV.** **Mobiliario urbano:** A todo aquel elemento, estructura u objeto ubicado en el espacio público con fines de servicio u ornato;
- XXXV.** **Modo de edificación:** Caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana. Pueden ser: cerrado, semi cerrado semi abierto, y, abierto;
- XXXVI.** **Monumentos con valor artístico:** en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, los bienes muebles e inmuebles que revistan valor estético relevante;
- XXXVII.** **Monumentos de valor arqueológico:** en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, los bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica en el territorio nacional, así como los restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con esas culturas;
- XXXVIII.** **Monumentos de valor histórico:** en los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley;

- XXXIX.** **Modelo de Ordenamiento Sustentable del Territorio (MOST):** Instrumento de políticas y estrategias destinadas a normar el uso y aprovechamiento del territorio, evaluando las potencialidades y conflictos;
- XL.** **Nivel de intervención permitido:** A las acciones permitidas de intervención futura al inmueble generadas a través del estudio señaladas en el inventario en el caso de futuras intervenciones al inmueble;
- XLI.** **Niveles de edificación:** Se refiere al número de niveles o pisos que conforman una edificación y que se define para las nuevas construcciones como resultado del empleo de las normas de control de la edificación en una determinada área urbana;
- XLII.** **Nomenclatura:** Nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del municipio;
- XLIII.** **Ordenamiento urbano:** El conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos; expresándose mediante planes, programas, reglamentos y demás instrumentos administrativos, para este fin, emanados de los diferentes órdenes de gobierno: federal, local y municipal;
- XLIV.** **Paisaje urbano histórico:** Es el conjunto o grupo de cualquier tipo de edificios, estructuras y espacios abiertos en su contexto natural y ecológico, que constituyen un asentamiento humano, se localizan dentro de un medio ambiente urbano, como manifestación de un período de tiempo relevante para la comunidad desde el punto de vista prehistórico, arqueológico, arquitectónico, histórico, estético, científico, sociocultural o ecológico;
- XLV.** **Patrimonio cultural:** Sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente. (PROY-NOM-003-SEDATU-2023)
- XLVI.** **Patrimonio cultural y natural:** Es el conjunto de manifestaciones producto de la obra conjunta o separada del hombre y de la naturaleza que contengan relevancia arqueológica, histórica, artística, tradicional, científica, técnica o natural y que, por sus características históricas, documentales, estéticas, armónicas, socioespaciales, de identidad y significado, revisten relevancia para la comunidad;
- XLVII.** **Patrimonio edificado urbano:** Son todos aquellos elementos urbanos con valor arqueológico, histórico, artístico y ambiental contenidos en el ámbito urbano;
- XLVIII.** **Predio:** Propiedad de terreno, que según sus características se considera como:
- Urbano:** es aquel que ha sido lotificado, como consecuencia de la acción urbanística y que ha sido declarado suelo urbanizado.
 - Rústico:** es aquel de carácter rural, localizado fuera del centro de población.

- c) **Rústico intraurbano:** es aquel de carácter rural localizado dentro del centro de población, ya en áreas de renovación urbana, urbanización progresiva o reserva urbana y que no cuenta con la declaratoria de suelo urbanizado;
- XLIX.** **Preservar:** Conjunto de políticas y acciones para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitats naturales, incluyendo a las poblaciones de especies en sus entornos naturales y fuera de sus hábitats naturales. (PROY-NOM-003-SEDATU-2023);
- L.** **Procuraduría:** A la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial del Estado de Guanajuato (PAOT);
- LI.** **Programa Municipal (PMDUOET):** El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial es un instrumento técnico-jurídico que tiene como finalidad ordenar y regular el desarrollo urbano. Establece las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento de la ciudad, así como define reservas, provisiones, usos y destinos del suelo con el objetivo de mejorar la calidad de vida de los habitantes.
- LII.** **Programa de restauración y conservación:** Programa Municipal para la Restauración y Conservación del Patrimonio Cultural del municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LIII.** **Protección:** Efecto de las acciones legales preventivas, que, por medio de las leyes o reglamentos establecidos, conservan los elementos y bienes del patrimonio cultural estatal y municipal;
- LIV.** **Proyecto definitivo de re-densificación:** Es el proyecto urbano arquitectónico que deberá elaborarse para cada predio que se pretenda incorporar al Programa Municipal de Redensificación, como predio receptor de derechos de desarrollo y deberá definir los impactos que se causarán y las acciones de mitigación, tanto a la zona en que se ubica, como a los predios colindantes;
- LV.** **Proyecto ejecutivo:** El conjunto de elementos que tipifican, describen y especifican detalladamente de las obras de edificación, restauración, urbanización e infraestructura, en cualquiera de sus géneros, expresadas en planos y que integran todos los documentos y estudios técnicos necesarios para la ejecución, elaborados por un director responsable de proyecto o varios con registro acreditado en los términos de este reglamento;
- LVI.** **Proyecto ejecutivo de re-densificación:** Es el proyecto Ejecutivo; urbano arquitectónico que deberá elaborarse para cada predio que se pretenda incorporar al Programa Municipal de Re-densificación, como predio receptor de derechos de desarrollo y deberá definir los impactos que se causarán y las acciones de mitigación, tanto a la zona en que se ubica, como a los predios colindantes;

- LVII.** **Proyecto o esquema de integración urbana:** el conjunto de elementos que permiten establecer la congruencia e integración funcional de las obras de urbanización o edificación del proyecto, en relación con el plan o programa de desarrollo urbano, el cual incluye los documentos técnicos, anexos gráficos, donde se establecen las estrategias de planeación con los usos o destinos, su estructura urbana y medio ambiente, elaborado por un director Responsable en Desarrollo Urbano;
- LVIII.** **Re-densificación:** Incremento en la densidad e intensidad del aprovechamiento en las áreas delimitadas en los distintos niveles de planeación;
- LIX.** **Rehabilitación:** conjunto de intervenciones dirigidas a reactivar un edificio o estructura urbana mediante las acciones correspondientes;
- LX.** **Relevancia cultural:** calidad de bienes muebles e inmuebles que se atribuye cuando estos presentan alguna de las siguientes características: representatividad, inserción en determinada corriente estilística, grado de innovación, materiales o técnicas utilizadas. Para los bienes inmuebles se considera además su contexto urbano;
- LXI.** **Relotificación:** El cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;
- LXII.** **Remate visual:** Punto focal de una perspectiva, constituido por los elementos de valor histórico patrimonial, paisajístico o urbano, cuya principal característica es que puede ser visible desde varios puntos, o bien contrasta con su entorno inmediato;
- LXIII.** **Remodelación:** Son las acciones tendientes a reemplazar o mejorar instalaciones y acabados sin que se modifiquen el proyecto original del inmueble;
- LXIV.** **Restauración:** Es el nivel de protección por el cual las acciones de intervención al inmueble patrimonial deberán preservar íntegramente tanto la estructura arquitectónica original, como las unidades naturales o ambientales correspondientes a los municipios metropolitanos;
- LXV.** **Suelo urbanizable:** aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento del asentamiento humano o centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico y zonas de protección, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas, siempre y cuando no existan características de valor científico, histórico patrimonial, ambiental, paisajístico, riesgos o régimen de dominio público;
- LXVI.** **Suelo no-urbanizable:** aquel cuyas características de valor científico, histórico patrimonial, ambiental, paisajístico, riesgos o régimen de dominio público, no es susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población;

- LXVII.** **Titular del Gobierno Municipal:** Es la persona física, Presidente o Presidenta Municipal, que representa al Ayuntamiento y a la Administración Pública Municipal en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato;
- LXVIII.** **Traza urbana:** Es el patrón de organización espacial de un asentamiento que obedece de forma directa a la estructura jerarquizada de espacios abiertos públicos y bloques edificados;
- LXIX.** **UGAT:** Unidad de Gestión Ambiental y Territorial, establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial (PMDUOET)
- LXX.** **Uso actual:** Se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis;
- LXXI.** **Uso o destino compatible:** El o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona;
- LXXII.** **Uso o destino condicionado:** El o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas de forma previa o a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;
- LXXIII.** **Uso o destino predominante:** El o los usos o destinos que caracterizan de una forma principal una zona;
- LXXIV.** **Uso original:** Se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación;
- LXXV.** **Vía pública:** Es aquella superficie de dominio público y de uso común que se destina por disposición de la autoridad municipal al libre tránsito, a asegurar las condiciones de ventilación e iluminación de las edificaciones o a la instalación y funcionamiento de la infraestructura, el equipamiento o los servicios públicos;
- LXXVI.** **Zona de monumentos artísticos:** En los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, es el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante;
- LXXVII.** **Zona de monumentos históricos:** En los términos de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional, que se encuentre vinculada a hechos anteriores al año 1900;
- LXXVIII.** **Zonas de protección a la fisonomía:** Son aquellas que no teniendo la clasificación de Patrimonio Histórico o de Patrimonio Cultural contienen la traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisonómico, por lo que su conservación es de interés municipal, contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos;

- LXXIX.** **Zonas de protección al patrimonio cultural:** Son las áreas zonificadas en el Sistema Estatal de Planeación para el Desarrollo
- LXXX.** **Urbano:** Programas de Desarrollo Urbano, Planes de Referencia y Planes Básicos de Desarrollo Urbano, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del patrimonio cultural urbano. Estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales, ambiental ecológicos o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatorio su conservación, protección, preservación, mejoramiento, restauración, recuperación, rehabilitación o reanimación en coordinación con autoridades y particulares de acuerdo a los ordenamientos en la materia;
- LXXXI.** **Zonas de protección al patrimonio histórico:** Son aquellas donde se localizan sitios y monumentos arqueológicos o que se presume su existencia, inmuebles o Monumentos Artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o Monumentos Históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprende monumentos por ministerio de Ley y por lo tanto están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas arqueológicas, artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- LXXXII.** **Zona de protección patrimonial:** Son aquellas cuya fisonomía y valores, tanto naturales, culturales y arquitectónicos forman parte de un legado histórico o artístico que requiere de su preservación según las leyes en la materia y se encuentran señaladas dentro de los distintos niveles de planeación;
- LXXXIII.** **Zona de valor patrimonial:** Área delimitada para su conservación o mejoramiento que constituye un conjunto de inmuebles con valor histórico y/o artístico, que reviste relevancia cultural para el Estado de Guanajuato. Estas zonas están sujetas a acciones de carácter legal, técnico especializado y administrativo, tendientes a su protección, mejoramiento y a detener el deterioro por agentes naturales o por falta de cuidado y negligencia.

CAPÍTULO SEGUNDO

OBJETIVO DE LA PLANEACIÓN

Principal objetivo del PMDUOET

Artículo 3. El principal objetivo del Programa Municipal (PMDUOET) es orientar la planeación con visión de largo plazo del desarrollo territorial del municipio mediante

la integración y adecuación de enfoques, métodos y procedimientos que contribuyan a traducir las políticas de desarrollo en acciones concretas para resolver las problemáticas específicas que experimenta el territorio municipal, en consideración de la dinámica funcional de los asentamientos humanos, de la definición de las condiciones para la equidad social, así como de la seguridad de la población ante los fenómenos naturales y el uso sustentable de los recursos naturales.

Principal objetivo del MOST

Artículo 4. El Modelo de Ordenamiento Sustentable del Territorio será el instrumento de políticas destinado a normar el uso y aprovechamiento del territorio, evaluando las potencialidades y conflictos. Este modelo consta de las políticas y estrategias de uso y ocupación del suelo, determinadas con base en los diferentes escenarios y la potencialidad y disponibilidad de los recursos del territorio asignadas a cada UGAT, así como los lineamientos y estrategias ecológicas y territoriales, usos del suelo, sus criterios de regulación y directrices urbano-territoriales que facilitaran la gestión del territorio

Principal instrumento de gestión y regulación

Artículo 5. El Modelo de Ordenamiento sustentable del Territorio (MOST) funge entonces como el principal instrumento para la gestión y regulación del territorio municipal, el cual, está construido a partir de un proceso de toma de decisiones para la adecuada planeación a largo plazo del territorio, utilizando como unidad base, UGAT.

Políticas de la UGAT

Artículo 6. A cada UGAT se le asignará una política ambiental y territorial, misma que es congruente con el uso de suelo actual y las potencialidades del territorio de la propia unidad y con el lineamiento ecológico, territorial y urbano definido para la misma, que constituye la meta o estado deseable de dicho territorio bajo una visión de largo plazo.

Políticas de Ordenamiento Ecológico y Ordenamiento Urbano Territorial

Artículo 7. Las políticas, constituyen el margo global de la gestión territorial de cada UGAT, estas permiten analizar de manera global, las acciones generales propuestas para las diferentes unidades que componen el MOST municipal.

Estrategias

Artículo 8. La planeación territorial con visión de largo plazo debe vincularse con un marco estratégico que identifique los espacios de actuación prioritarios en materia ambiental, territorial, urbana, social y económica, mismo que integre estrategias con objetivos particulares, acciones, programas y proyectos que en conjunto incidan sobre la problemática detectada y faciliten el éxito de los lineamientos ecológicos, urbanos y territoriales definidos por cada UGAT. Subsistemas:

- a. Subsistema Ambiental*
- b. Subsistema Medio Físico Transformado*
- c. Subsistema Social, y*
- d. Subsistema Económico.*

CAPÍTULO TERCERO

PRINCIPIOS

Principios

Artículo 9. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- I. **Derecho a la ciudad.** Garantizar a todos los habitantes, de un Asentamiento Humano o Centro de Población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia, la Constitución Política del Estado de Guanajuato, así como las leyes y reglamentos en la materia;
- II. **Equidad e inclusión.** Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes del Municipio puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas,

servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo con sus preferencias, necesidades y capacidades;

- III. **Derecho a la propiedad urbana.** Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Guanajuato, así como las leyes y reglamentos en la materia que de ellas emanen, destacando que el interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. **Coherencia y racionalidad.** Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales, locales y municipales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos;
- V. **Participación democrática y transparencia.** Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de la ciudad y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. **Productividad y eficiencia.** Fortalecer la productividad y eficiencia de la ciudad y del territorio como eje del crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
- VII. **Protección y progresividad del Espacio Público.** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos

que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

- VIII. **Resiliencia, seguridad urbana y riesgos.** Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. **Sustentabilidad ambiental.** Promover, prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques; y
- X. **Accesibilidad universal y movilidad.** Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

Política Pública

Artículo 10. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación regional deberá observar los principios señalados en el artículo anterior.

Trámites y Procedimientos

Artículo 11. Los trámites y procedimientos establecidos en este reglamento se sujetarán a las directrices establecidas en el mismo, así como a las que determina el Código Territorial, y en lo no dispuesto se atenderá al Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato. Asimismo, para lo no previsto en el presente reglamento, se resolverá aplicando supletoriamente las leyes y reglamentos de cualquier orden de gobierno que sean aplicables, así como las normas oficiales aplicables.

TÍTULO SEGUNDO

DE LAS AUTORIDADES
CAPÍTULO PRIMERO
DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Autoridades competentes

Artículo 12. Las Autoridades competentes para la aplicación de las disposiciones de este Reglamento, son:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Titular del Gobierno Municipal; y
- III. La Dirección de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO SEGUNDO
ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

Atribuciones del Ayuntamiento

Artículo 13. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial, son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar y expedir las declaratorias sobre usos, destinos y reservas territoriales, en los términos de este reglamento, y demás normativa aplicable;
- II. Aprobar los anexos y manuales a este reglamento, así como sus modificaciones y actualizaciones;
- III. Realizar estudios y modificaciones de usos y destinos cuando existan zonas en el territorio municipal con nuevas condiciones de desarrollo, y se demuestre que quedan cubiertas las necesidades de infraestructura urbana, sin que se afecte la existente de la zona o región;
- IV. Autorizar, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y la Dirección de Desarrollo Urbano, solicitudes de casos especiales no previstos en este reglamento, requeridos por la dinámica del desarrollo urbano municipal y que sean compatibles con los usos establecidos en la zona;
- V. Autorizar, previo dictamen de la Comisión de Desarrollo Urbano y de las dependencias involucradas, el establecimiento de actividades de riesgo y giros con normas particulares, establecidos en este reglamento;
- VI. 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 Programa Municipal;

- VII. Autorizar la celebración de convenios con instituciones públicas y privadas, así como dependencias y entidades de la Administración Pública Estatal y/o Federal, en cualquier acción que incida en las materias que regula este reglamento; y,
- VIII. Las demás que le confiera la normativa aplicable.

Atribuciones del Titular del Gobierno Municipal

Artículo 14. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial, son atribuciones del Titular del Gobierno Municipal:

- I. Proponer al Ayuntamiento las acciones de simplificación administrativa y mejora regulatoria, diseñadas por la Dirección, con la finalidad de que los permisos, licencias y autorizaciones previstas en este reglamento sean eficientes, procurando evitar cargas a los particulares, para su aprobación;
- II. Suscribir, con autorización del Ayuntamiento los convenios a que hace referencia la fracción VII del artículo anterior; y
- III. Las demás que le confiera la normativa aplicable.

Atribuciones de la Dirección

Artículo 15. Además de aquellas señaladas en el Código Territorial, son atribuciones de la Dirección las siguientes:

- I. Establecer o dictaminar los requisitos técnicos indispensables dispuestos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable, que los particulares deberán acatar en materia de uso del suelo a fin de satisfacer las condiciones que sean compatibles con las zonas;
- II. Expedir las constancias de factibilidad de uso del suelo;
- III. Otorgar los permisos de uso de suelo en los términos establecidos en el presente Reglamento;
- IV. Conceder, negar o revocar permisos de uso, ocupación y utilización de predios y edificaciones;
- V. Clasificar los usos del suelo de acuerdo con las características y normas del presente reglamento, y definir los objetivos y características de cada uno de estos;

- VI.** Realizar acciones de inspección y vigilancia para verificar el uso de un predio o edificación;
- VII.** Llevar a cabo suspensiones o clausuras temporales o definitivas de predios y construcciones por violaciones a este Reglamento;
- VIII.** Prever la aplicación de las diferentes restricciones que señalen este Reglamento, el Código Territorial, el Programa, así como otras disposiciones jurídicas aplicables;
- IX.** Ejecutar las medidas necesarias a que deberán sujetarse los usos en los predios o zonas con patrimonio arqueológico e histórico cultural, por tratarse de áreas sujetas a protección, conservación y mejoramiento;
- X.** Aplicar y proponer la actualización de normas técnicas de zonificación en el municipio;
- XI.** Elaborar y someter al Ayuntamiento los Manuales de Procedimientos y Operación necesarios para dar el debido cumplimiento de las atribuciones conferidas en el presente Reglamento.
- XII.** Promover la investigación por parte de instituciones educativas o de la sociedad civil, que contribuyan al desarrollo urbano;
- XIII.** Asesorar y coadyuvar con el Ayuntamiento y el Presidente Municipal en el ejercicio de las atribuciones que les competen en virtud de la aplicación de este reglamento;
- XIV.** Desempeñar y aplicar las atribuciones y facultades que le sean delegadas; y
- XV.** Las demás que le confieran otras disposiciones jurídicas aplicables.

En el ejercicio de sus atribuciones, la Dirección, establecerá la estrategia de colaboración que resulte necesaria con las Unidades Administrativas que deban involucrarse, con el objeto de que todas las acciones que se realicen en cumplimiento a las disposiciones previstas en este ordenamiento sean sustentables.

El personal adscrito a esta Dirección tendrá las atribuciones y obligaciones que le sean conferidas en el Manual de Procedimientos, que, para tal efecto, apruebe el Ayuntamiento del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, y su actuación quedará sujeta de igual manera a los protocolos y procedimientos contenidos en el mismo instrumento.

TÍTULO TERCERO
PLANEACIÓN Y ZONIFICACIÓN
CAPÍTULO PRIMERO
DE LOS PROGRAMAS Y PLANES DE DESARROLLO URBANO

De la planeación urbana

Artículo 16. Para los efectos de este título, se entenderá por planeación urbana, el conjunto de herramientas de las que dispone la ciudadanía y el gobierno del municipio de Valle de Santiago, Gto., para imprimirlle racionalidad al proceso de desarrollo de los centros de población, propiciando mediante el ordenamiento del territorio y la programación de acciones estratégicas, un sistema urbano más equilibrado, eficiente y competitivo, orientado a mejorar el nivel de vida de sus habitantes.

Responsabilidad compartida

Artículo 17. El ordenamiento del territorio, la planeación urbana y la definición de las directrices que orientarán el desarrollo de los centros de población es responsabilidad compartida entre el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos. Respetando las competencias constitucionales de cada nivel de gobierno será indispensable la coordinación institucional para articular un sistema de planeación urbana estatal.

Sistema Municipal de Planeación para el Desarrollo Urbano

Artículo 18. El Sistema Municipal de Planeación para el Desarrollo Urbano se integrará por un conjunto de programas y planes articulados entre sí, organizados de la siguiente manera:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial.
- II. Planes Básicos de Desarrollo Urbano:
 - a) Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población
 - b) Planes Parciales de Desarrollo Urbano y;
 - c) Planes sectoriales o especiales:
 - i. Movilidad
 - ii. Geológicos
 - iii. Hidrológicos
 - iv. Geohidrológicos

Política urbana a seguir

Artículo 19. Los programas de desarrollo urbano tendrán como propósito central establecer la política urbana a seguir en el municipio de Valle de Santiago, Gto., desarrollando en su contenido el componente sustantivo y normativo del sistema de planeación urbana municipal; esto es, el diagnóstico de la situación del nivel de planeación que le corresponda y la definición de los objetivos y metas que se pretenden alcanzar en el tiempo.

***componente estratégico del sistema de
planeación urbana municipal***

Artículo 20. Los planes de referencia y los planes básicos de desarrollo urbano referidos en el artículo 18 de este Reglamento, tendrán como propósito central desarrollar el componente estratégico del sistema de planeación urbana municipal; esto es, definir la estrategia de acción y de intervención gubernamental para cumplir con lo establecido por la política urbana en los programas de desarrollo urbano.

De los Planes de Referencia

Artículo 21. Los planes de referencia serán documentos de consulta obligada en el proceso de formulación, aprobación, aplicación y cumplimiento de los planes básicos de desarrollo urbano. Estos documentos definirán lineamientos generales de ordenamiento territorial en la materia que corresponde a cada uno de los dos planes enunciados, para garantizar la congruencia, la integralidad, la sustentabilidad, la visión de largo plazo y la racionalidad de la política urbana municipal.

***De las Regiones de articulación
municipal***

Artículo 22. Para lo anterior se establecen las siguientes Regiones de articulación municipal de Valle de Santiago, Gto.

- 1) Valle de Santiago, Cabecera Municipal;
- 2) Rincón de Parangueo;
- 3) San Antonio de Mogotes-San Ignacio de San José de Parangueo-Mogotes de San José de Parangueo;
- 4) Magdalena de Araceo-San Jerónimo de Araceo;
- 5) Charco de Pantoja-Charco de Parangueo;
- 6) Las Jícamas;
- 7) Santa Bárbara-Noria de Mosqueda;
- 8) Sabino de Santa Rosa-La Enmarañada.

**CAPÍTULO SEGUNDO
DE LA ZONIFICACIÓN**

Objetivo general de la zonificación

Artículo 23. La zonificación tiene como objetivo la especificación de los usos y destinos de zonas y vías de comunicación en que se distribuya el territorio municipal, con el propósito de administrar su utilización, aprovechamiento y proteger el medio ambiente, y preservarlo, restaurarlo y administrar de manera sustentable los recursos naturales, en la realización de las actividades de sus habitantes en el ámbito rural y en la localización de los centros de población.

***Objetivos específicos de
la zonificación***

Artículo 24. Son objetivos específicos de la zonificación del territorio municipal, los siguientes:

- I. Regular los usos y destinos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles, en cada zona o vías de comunicación;
- II. Regular la intensidad de los usos de suelo CUS, así como sus respectivas densidades poblacionales y los COS;
- III. Regular la localización especial para los usos condicionados dentro de la zona o vía de comunicación; y,
- IV. Regular los procedimientos para expedir trámites en materia de administración y gestión urbana para lograr el desarrollo sustentable del Municipio, precisando su objeto, naturaleza, requisitos y tiempos de respuesta al particular.

***Principal instrumento de gestión
y regulación***

Artículo 25. El Modelo de Ordenamiento sustentable del Territorio (MOST) funge entonces como el principal instrumento para la gestión y regulación del territorio municipal, el cual, está construido a partir de un proceso de toma de decisiones para la adecuada planeación a largo plazo del territorio, utilizando como unidad base, UGAT.

Políticas de la UGAT

Artículo 26. A cada UGAT se le asignará una política ambiental y territorial, misma que es congruente con el uso de suelo actual y las potencialidades del territorio de la propia unidad y con el lineamiento ecológico, territorial y urbano definido para la misma, que constituye la meta o estado deseable de dicho territorio bajo una visión de largo plazo.

***Políticas de Ordenamiento Ecológico y
Ordenamiento Urbano Territorial***

Artículo 27. Las políticas, constituyen el margo global de la gestión territorial de cada UGAT, estas permiten analizar de manera global, las acciones generales propuestas para las diferentes unidades que componen el MOST municipal.

***Lineamientos ecológicos, urbanos
y territoriales***

Artículo 28. Los lineamientos ecológicos, urbanos y territoriales, constituyen la meta o el enunciado general que refleja el estado deseable de cada UGAT. En este sentido, a diferencia de las políticas ambientales y territoriales, el lineamiento permite la definición o identificación específica del objeto de la política, además de facilitar el establecimiento del mecanismo de seguimiento, para lo cual se establecen las siguientes categorías:

- a. Usos permitidos Aquellos con mayor aptitud para la UGAT, que contribuyen a mejorar las condiciones ambientales y territoriales de la misma, que son sinérgicos con el lineamiento planteado y no causan conflictos, y que conducen a un desarrollo óptimo y más acorde a la imagen objetivo y el escenario estratégico; y,
- b. Usos no permitidos Los que contribuyen a la pérdida o deterioro ambiental de áreas relevantes para la preservación o protección, al aumento de conflictos territoriales o al crecimiento urbano desordenado y desequilibrado, además de no ser congruentes con la imagen objetivo y el escenario estratégico.

Criterios de regulación

Artículo 29. Para dar mayor congruencia al Ordenamiento del territorio, es fundamental que se observen los criterios de regulación establecidos en el Programa Municipal (PMDUOET), ya que constituyen la reglamentación que cada uso o actividad deberá observarse para poder desarrollarse en cada UGAT. Estas reglamentaciones se definieron para prevenir impactos ambientales o sociales negativos por el desarrollo inadecuado de las actividades humanas y son las siguientes:

- a. Acuacultura (Acu).
- b. Agricultura (Agr).
- c. Agroindustria (Agi).
- d. Ganadería extensiva (Gex).
- e. Ganadería intensiva (Gin).
- f. Aprovechamiento forestal maderable (Fom).
- g. Aprovechamiento forestal no maderable (Fnm).
- h. Turismo alternativo (Tal).
- i. Turismo convencional (Tur).

- j.* Asentamientos humanos rurales (Ahr).
- k.* Asentamientos humanos urbanos (Ahu).
- l.* Infraestructura (Inf).
- m.* Proyectos de energía eólica (Eol).
- n.* Proyectos de energía solar (Sol).
- o.* Industria ligera (Inl).
- p.* Industria mediana (Inm).
- q.* Industria pesada (Inp).
- r.* Minería no metálica de alta disponibilidad (Mna).
- s.* Minería no metálica de baja disponibilidad (Mnb).
- t.* Minería metálica (Mim).

Estrategias

Artículo 30. La planeación territorial con visión de largo plazo debe vincularse con un marco estratégico que identifique los espacios de actuación prioritarios en materia ambiental, territorial, urbana, social y económica, mismo que integre estrategias con objetivos particulares, acciones, programas y proyectos que en conjunto incidan sobre la problemática detectada y faciliten el éxito de los lineamientos ecológicos, urbanos y territoriales definidos por cada UGAT. Subsistemas:

- a.** Subsistema Ambiental
- b.** Subsistema Medio Físico Transformado
- c.** Subsistema Social, y
- d.** Subsistema Económico.

Clasificación de áreas y predios

Artículo 31. La clasificación de áreas y predios se establece en función de las condicionantes que resulten de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial del Programa Municipal (PMDUOET). Para representar en estos planos las distintas

áreas, se identificarán con los códigos que les corresponda, al centro de estas; y el número que las especifica y, en su caso, el gráfico o traza propios, como establecen las disposiciones de este reglamento.

Compatibilidad de usos y destinos de suelo

Artículo 32. Los estudios, dictámenes o acuerdos para autorizar los diferentes usos y destinos de suelo en zonas, predios y lotes, deberán cumplir con los requisitos y procedimientos que se señalan en el presente Reglamento, demás leyes, reglamentos, manuales técnicos y normas técnicas aplicables en materia urbana.

Ningún inmueble, con uso diverso al habitacional unifamiliar, podrá ser ocupado o utilizado sin que previamente se obtenga el permiso de uso de suelo y la autorización de uso y ocupación correspondiente, incluyendo las actividades temporales debiendo cumplir los requisitos señalados en el Código Territorial, el presente Reglamento y demás normativa aplicable.

Para lo anterior se establece:

- I. **Áreas de provisiones:** son aquellas cuyas características potenciales a la urbanización las hacen susceptibles de aprovechamiento para la fundación de nuevos centros de población para el fortalecimiento de la estructura regional, sin detrimento del equilibrio ecológico establecido;
- II. **Áreas urbanizadas:** son las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida normal del centro de población, que cuentan con su incorporación municipal o con la aceptación del ayuntamiento o que están en proceso de acordarla. Estas áreas podrán ser objeto de acciones de mejoramiento y de renovación urbana. Las áreas urbanizadas se subdividen en:
 - a) **Áreas incorporadas:** son las áreas urbanizadas pertenecientes al centro de población que han sido debidamente incorporadas al municipio, es decir, que las autoridades municipales ya recibieron las obras de urbanización, o las mismas forman parte del sistema municipal, y han aportado las áreas de cesión en caso de haber pertenecido a la reserva urbana de las áreas urbanizadas;
 - b) **Áreas de urbanización progresiva:** son aquellas de urbanización espontánea que el Ayuntamiento autorice regularizar de acuerdo al Código Territorial, así como los procedimientos de las leyes en la materia; y
 - c) **Áreas de renovación urbana:** son las áreas urbanizadas en las que se pretende realizar obras de urbanización para la renovación urbana, conforme lo establece el PMDUOT.
- III. **Áreas de protección patrimonial:** son las áreas cuya fisonomía y valores, tanto naturales como culturales, forman parte de un legado histórico o artístico

que requiere de su preservación, según las leyes en la materia. Las áreas de protección, histórico patrimonial se subdividen en:

- a) **Áreas de protección al patrimonio histórico;** aquellas donde se localizan monumentos arqueológicos inmuebles o se presume su existencia; monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante; o monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o las que se encuentren vinculadas a hechos pretéritos de relevancia para el país. Es decir, comprenden monumentos por ministerio de ley y, por lo tanto, están bajo la protección de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos. Artísticos e Históricos y el control del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- b) **Áreas de protección del patrimonio cultural:** aquellas no clasificadas como áreas de protección al patrimonio histórico, contienen traza urbana y edificaciones de valor histórico, cultural y arquitectónico que pueden formar un conjunto de relevancia, por lo que son de interés para el acervo cultural del Estado. Es decir, contienen elementos urbanísticos de alto valor histórico o artístico, por lo que están bajo el control del Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, con la protección de las leyes estatales, planes, programas y reglamentos municipales en la materia;
- c) **Áreas de protección a la fisonomía urbana:** aquellas que no teniendo la clasificación de áreas de protección al patrimonio histórico o al patrimonio cultural, contienen traza urbana y edificaciones de valor arquitectónico que pueden formar un conjunto fisionómico, por lo que su conservación es de interés municipal, ya que contienen valores de caracterización ambiental en sus elementos urbanísticos, por lo que están bajo el control de este Reglamento, el PMDUDET y los reglamentos municipales aplicables a la materia.

IV. **Área de reserva urbana:** las que corresponden a los terrenos donde se disponga el crecimiento del centro de población. En estas áreas corresponderá a las autoridades municipales promover el desarrollo de las obras de urbanización básica, sin las cuales no se autorizará modalidad alguna de acción urbanística. Las áreas de reserva urbana se subdividen en:

- a) **Área de reserva urbana a corto plazo:** las pertenecientes a la reserva urbana que cuentan con las obras de infraestructura básica o con la posibilidad de realizarlas, por lo que es factible autorizarlas y urbanizarlas de manera inmediata;
- b) **Áreas de reserva urbana a mediano plazo:** aquellas que son potencialmente urbanizables pero que no es posible desarrollarlas, en

virtud de que no es factible que las autoridades correspondientes proporcionen los servicios de infraestructura básica de abasto y desecho, de manera inmediata, sin embargo, los interesados podrán solicitar a dichas autoridades, la realización de estudios o realizarlos por su cuenta, que permitan la promoción de las obras de infraestructura básica y de ser viables estas áreas, se considerarán como de reserva urbana a corto plazo;

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

d) **Áreas de reserva para la renovación concertada:** Son las áreas que, por sus características naturales, histórico patrimoniales, de desarrollo estratégico o problemática urbana especial no estén contemplados en los apartados ya descritos en las leyes y reglamentos respectivos y se gestionaría con los actores involucrados para designar un perímetro de acción en que actuarían los lineamientos específicos que se acordaran para dicha área. Dichos acuerdos, reglamentos y acciones actuarían solo y únicamente en el perímetro descrito y en los tiempos y plazos acordados. Sobre lo anteriormente descrito se establecerían estrategias dirigidas a sustentar un hábitat digno conservando como premisa sus usos y costumbres, encaminados a elevar la calidad de vida.

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

a) **Áreas de restricción por instalaciones ferroviarias:** las referidas a las estaciones de ferrocarril de pasajeros y carga, con sus respectivos patios de maniobras, así como a las vías ferroviarias, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Infraestructura Comunicaciones y Transportes, basándose en la Ley de Vías Generales de Comunicación y demás leyes y reglamentos aplicables en la materia. En tratándose de vías de ferrocarril, se establece una franja mínima de 15 metros a cada lado del eje de la vía como servidumbre de la

misma debiendo estar libre de edificaciones o instalaciones permanentes, salvo las que permitan las leyes federales.

- b) **Áreas de restricción por instalaciones militares:** las referidas a cuarteles y edificios del Ejército Mexicano, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de la Defensa Nacional, basándose en las leyes y reglamentos en la materia.
 - c) **Áreas de restricción por instalaciones de re adaptación social:** las referidas a centros de reinserción social (CERESO), Tutelares, edificios penitenciarios y similares, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto la Secretaría de Gobernación de la Federación y la Secretaría General de Gobierno del Estado de Guanajuato, basándose en las leyes en la materia, el Reglamento de los Centros Federales de reinserción Social y los propios del Estado;
 - d) **Instalaciones de riesgo:** las referidas a depósitos de combustible, gasoductos y redes de distribución de energéticos, gasolineras, gaseras, centros de distribución de gas para vehículos automotores, cementerios, industrias peligrosas y demás usos del suelo que entrañen riesgo o peligro para la vida o la salud en sus inmediaciones, cuyas instalaciones y las áreas colindantes deberán respetar las normas, limitaciones y restricciones a la utilización del suelo que señale al respecto:
 - 1- En los casos de alto riesgo, por ser materia federal, la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), en base a la Ley General de la Salud, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y demás leyes y reglamentos federales en la materia; y
 - 2- En los casos de mediano y bajo riesgo, por ser materia local, la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial (SMAOT), basándose en la Ley General de la Salud, Código Territorial para el Estado de Guanajuato y sus Municipios, Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.
- a) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de agua potable:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de agua potable, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará el sistema Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato (SAPAM), con relación al tipo de instalación;

- b) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de drenaje:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes de alcantarillado para aguas negras y drenaje de aguas pluviales, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones complementarias, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalará el sistema Sistema de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato (SAPAM);
- c) **Áreas de restricción por paso de redes e instalaciones de electricidad:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas, y alrededor de las instalaciones de electricidad, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, o como separador por el peligro que representen, cuyo ancho señalará la autoridad municipal y la Comisión Federal de Electricidad, con relación al tipo de instalación;
- d) **Áreas de restricción por paso de instalaciones de telecomunicación:** corresponden a las franjas a lo largo de las redes, por lo general sobre las vías públicas y alrededor de las instalaciones de telefonía y telecomunicación, que se deben dejar libres de edificación para permitir el tendido, registro, reparación y ampliación de las mismas, cuyo ancho señalarán la Dirección, basándose en los criterios que precise el organismo operador, con relación al tipo de instalación;
- e) **Áreas de restricción por vialidades:** son las superficies que deberán de quedar libre de construcción para la ejecución del sistema de vialidades establecidas para el ordenamiento territorial y urbano conforme a los derechos de vía que establezcan las autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia;
- f) **Áreas de restricción por nodos viales:** es el área que se restringe para el diseño y construcción de un nodo vial, que se define en radio o superficie, dependiendo de la jerarquía de los ejes viales que se interceptan y será determinada por las autoridades federales, estatales o municipales.

VI. Áreas de transición: las que fungen como separadoras entre las áreas urbanas y las áreas rurales o naturales protegidas, aminorando la confrontación directa entre las condiciones físicas de cada una de ellas; estas áreas están sujetas a usos restringidos y sólo se permitirán aquellas instalaciones, con baja intensidad de uso del suelo, que puedan generar su propia infraestructura sin depender de las del área urbana actual del centro de población. En estas áreas tendrán

prioridad las actividades que demanden grandes extensiones de espacio abierto, especialmente de recreación y esparcimiento, institucionales y agropecuarias.

- VII. **Áreas rústicas:** las tierras, aguas y bosques cuyo uso corresponde principalmente a las actividades del sector primario, por lo que son susceptibles de explotación renovable agrícola, pecuaria, piscícola o forestal y aquellas actividades estratégicas para el desarrollo regional de usos industriales, de extracción, almacenamiento e infraestructura que por sus características de operación e impacto requieren emplazarse en suelo rural; así como también las que en función de su atractivo natural puedan ser sujetas de aprovechamiento turístico.
- VIII. **Áreas naturales protegidas:** las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto, podrán ser materia de protección como reservas ecológicas, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Se consideran áreas naturales protegidas:

- a) Reservas de la biosfera;
- b) Parques nacionales;
- c) Monumentos naturales;
- d) Áreas de protección de recursos naturales;
- e) Áreas de protección de flora y fauna;
- f) Santuarios;

Hasta aquí, son áreas bajo jurisdicción del gobierno federal

- g) Parques y reservas Estatales; y
- h) Zonas de preservación ecológica de los centros de población.

Las áreas naturales protegidas enunciadas en los incisos g) y h) son de interés local y están bajo la jurisdicción estatal y municipal. Para la descripción de las mismas se estará a lo que señalan las leyes mencionadas. Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el Ejecutivo Federal, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés de la Federación; y, mediante decreto del Congreso o decreto expedido por el Ejecutivo de la Entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.

- IX. Áreas de prevención ecológica:** las áreas del territorio estatal en que los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad humana y que por razones de carácter ambiental y equilibrio ecológico deben preservarse, no permitiendo grado alguno de intervención humana, por lo que se evitará cualquier tipo de urbanización, y el ayuntamiento promoverá para que sean decretadas como áreas naturales protegidas. En estas áreas deberá respetarse lo establecido en las Leyes Federal y Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, estando bajo el control de las autoridades competentes; así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.
- X. Áreas de conservación ecológica:** las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia. Igualmente, se consideran áreas de conservación ecológica, las áreas de preservación agrícola primaria, que son los terrenos que, por la calidad de sus suelos, clasificados como de primera clase en términos edafológicos, son de alto potencial de productividad agrícola, debiendo preservarse para estos fines y evitar su transformación en suelo urbano.
- XI. Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua:** las requeridas para la regulación y el control de los cauces en los escurrimientos y vasos hidráulicos tanto para su operación natural, como para los fines de explotación agropecuaria como de suministro a los asentamientos humanos. Estas áreas se subdividen en:
- a) **Áreas de protección a cuerpos de agua:** las relacionadas con las aguas nacionales, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales;
 - b) **Áreas de protección a cauces:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera continua, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales; y
 - c) **Áreas de protección a escurrimientos:** las relacionadas con el cauce de una corriente, de manera intermitente, en los términos de la Ley de Aguas Nacionales.

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

bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

XII. Áreas de protección a acuíferos: las requeridas para la conservación y el mejoramiento de los mantos freáticos, incluyendo las obras de infiltración para la recarga acuífera. Estas áreas se subdividen en:

- a) **Áreas directas de protección al acuífero:** las directamente relacionadas con el manantial o fuente de extracción de agua, cuyo acceso debe de estar controlado evitándose la presencia humana, permitiéndose solamente aquellos usos relativos a la obtención del agua;
- b) **Áreas inmediatas de protección al acuífero:** las contiguas a las áreas directas de protección al manantial o fuente de extracción, por lo que se deberá evitar la continua presencia humana; así mismo, se prohíben aquellos usos que tiendan a la destrucción de la capa superficial vegetal y de las subsiguientes capas purificadoras y filtrantes de la zona y la presencia de cualquier elemento que contamine el suelo; y,
- c) **Área general de protección al acuífero:** las áreas que comprenden la extensión general del acuífero para los efectos de captación del agua pluvial para la recarga del mismo, por lo que se prohíbe cualquier tipo de urbanización o edificación que no cuenten con sus desagües o drenajes con la debida canalización; así mismo, se prohíben los usos del suelo que generen una alta densidad o concentración de población, y las instalaciones que por su alto riesgo, la cantidad de combustible y los peligroso de los productos que manejan, pudieran alterar las condiciones naturales del suelo.

La determinación de las áreas de protección en los acuíferos dependerá de las características geohidrológicas del lugar, en especial la constitución del suelo y se estará a lo establecido en la Ley de Aguas Nacionales. Para ello la autoridad municipal, además de las medidas de protección que disponga para el buen funcionamiento del acuífero y su recarga, solicitará a la Comisión Nacional del Agua el dictamen respectivo. La conservación de estas áreas es de utilidad pública, estando bajo jurisdicción federal según lo estipulado por la Ley Federal de Aguas y la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico, según lo dispuesto en las leyes de la materia.

TITULO CUARTO.

DE LA ZONIFICACIÓN, USO Y DESTINOS DEL SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO

CRITERIOS DE LA ZONIFICACIÓN

Objetivo de la UGAT

Artículo 33. Con el fin de reforzar la correcta gestión del territorio y favorecer que se pueda lograr lo planteado en el modelo de ordenamiento sustentable del territorio, propuesto en el Programa Municipal (PMDUOET); se establece la Unidad de Gestión Ambiental Territorial UGAT que contiene la identificación de las compatibilidades entre los diferentes usos y destinos del suelo y las zonas y los usos de suelo predominante que conforman al territorio municipal de Valle de Santiago, mediante la cuales la Dirección podrá emitir opinión técnica al Honorable Ayuntamiento sobre el caso del que se trate.

Los diferentes centros de población considerados en la presente estrategia, corresponden al sistema urbano rural de Valle de Santiago, donde la cabecera municipal Valle de Santiago, funge como ciudad central y a la que corresponden 4 UGAT. Las UGAT 48 y 50 correspondientes a las delimitaciones del centro histórico y su zona de amortiguamiento con edificaciones de carácter patrimonial, la UGAT 51 que corresponde a la zona urbana actual y la UGAT 63 que corresponde a la zona de crecimiento o territorio urbanizable para este centro de población. Para el caso de las localidades o aglomeraciones de articulación municipal, se identifican 8 UGAT, la UGAT 14, correspondiente al centro de población conformado por la aglomeración de Santa Bárbara-Noria de Mosqueda; la UGAT 40 correspondiente al centro de población de la aglomeración San Antonio de Mogotes-San Ignacio de San José de Parangueo-Mogotes de San José Parangueo; la UGAT 41 correspondiente al centro de población de la aglomeración de Sabino de Santa Rosa-La Enmarañada; la UGAT 49 correspondiente al centro de población de la aglomeración Charco de Pantoja-Charco de Parangueo; las UGAT 87 y 79 correspondientes a los centros de Población de Magdalena De Araceo y San Jerónimo de Araceo; la UGAT 106 correspondiente al centro de población de las Jícamas; y la UGAT 37 correspondiente al centro de población de Rincón de Parangueo.

Y para la aplicación de los criterios de regulación, estrategias, lineamientos y usos definidos en todo el territorio del municipio se deberá atender con estricto apego a las descripciones que para cada UGAT se incluyen en el PMDUOET, enumeradas del 1 al 109.

Los Criterios de Regulación

Artículo 34. Los Criterios de Regulación constituyen la reglamentación que cada uso o actividad realizada en el territorio deberá observar para desarrollarse, Para lo anterior se definen las Unidades de Gestión Ambiental Territorial a fin de prevenir impactos ambientales o sociales negativos por el desarrollo inadecuado de las actividades humanas.

Usos y Destinos del suelo

Artículo 35. Los usos y destinos del suelo indican la utilización o aprovechamiento que podrán tener los predios según lo dispuesto por la Ley, el Plan y el presente Reglamento.

Matrices de zonificación Secundaria

Artículo 36. Las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo), son el instrumento mediante el cual se define la gama de usos y destinos del suelo, los cuales dependiendo de la zonificación secundaria del Plan serán permitidos, condicionados o prohibidos.

Agrupación de los Usos y Destinos

Artículo 37. Los usos y destinos del suelo, señalados en las Matrices de Zonificación Secundaria, se agrupan según el grado de impacto que generan sobre el medio ambiente.

CAPITULO SEGUNDO

DE LOS USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Grupos de usos y destinos

Artículo 38. Para los efectos de este Reglamento los diferentes grupos de usos y destinos de suelo son los siguientes:

- I. De los usos de suelo:
 - a) Grupo de usos I: Habitacional rural;
 - b) Grupo de usos II: Habitacional campestre;
 - c) Grupo de usos III: Habitacional muy baja densidad;
 - d) Grupo de usos IV: Habitacional baja densidad;
 - e) Grupo de usos V: Habitacional media densidad;
 - f) Grupo de usos VI: Habitacional alta densidad;
 - g) Grupo de usos VIII: Comercio y servicios baja intensidad;
 - h) Grupo de usos IX: Comercio y servicios media intensidad;
 - i) Grupo de usos X: Comercio y servicios alta intensidad;
 - j) Grupo de usos XI: Comercio y servicios carreteros;
 - k) Grupo de usos XII: Agroindustrial;
 - l) Grupo de usos XIII: Industria baja intensidad;
 - m) Grupo de usos XIV: Industria media intensidad;
 - n) Grupo de usos XV: Industria alta intensidad;
 - o) Grupo de usos XVI: Agrícola;
 - p) Grupo de usos XVII: Pecuario;
 - q) Grupo de usos XVIII: Actividades extractivas;
 - r) Grupo de usos XIX: Actividades altamente riesgosas; y,
 - s) Grupo de usos XX: Turismo o recreativo;

II. De los destinos de suelo:

- a) Grupo de destinos XXI. Equipamiento urbano Vecinal;
- b) Grupo de destinos XXII. Equipamiento urbano Zonal;
- c) Grupo de destinos XXIII. Equipamiento urbano Especializado; y,
- d) Grupo de destinos XXIV. Infraestructura pública.

Los diferentes usos y destinos de suelo se agrupan de acuerdo a la intensidad de los mismos, los cuales estarán sujetos a compatibilidad dentro de las zonas definidas en el Programa Municipal (PMDUOET) y en la Tabla 1 de Compatibilidades de este instrumento.

***Obras y actividades para autorización
de impacto ambiental***

Artículo 39. Las obras y actividades que requieran de la autorización de impacto ambiental deberán obtenerla previamente a solicitar los trámites de gestión urbana, en los términos de la Código Territorial y la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato.

Tratándose de inmuebles en donde se vaya a realizar algún tipo de construcción, la autorización de impacto ambiental deberá obtenerse previo a la solicitud del permiso de construcción; tratándose de inmuebles ya edificados o predios a los cuales se les pretenda dar un uso sin realizar ningún tipo de construcción, la autorización, deberá obtenerse de manera previa a la solicitud de la autorización de uso y ocupación.

Actividades altamente riesgosas

Artículo 40. Previo a la ocupación y operación de inmuebles donde se pretendan desarrollar actividades previstas en el artículo 382 del Código Territorial, y las consideradas como de alto riesgo, los particulares deberán obtener de la Coordinación Municipal de Protección Civil, la autorización del dictamen de seguridad.

En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población, de acuerdo al estudio de evaluación de riesgos que realice la Coordinación Municipal de Protección Civil.

***Actividades que requieren
otras autorizaciones***

Artículo 41. En el caso de que las actividades o usos a desarrollar dentro de un inmueble requieran de la autorización, permiso o licencia de alguna autoridad federal o estatal, la misma deberá obtenerse previo a la solicitud de autorización de uso y ocupación.

***Usos de suelo que requieren
estudio de impacto vial***

Artículo 42. Además de los señalados en el artículo 309 del Código Territorial, los usos de suelo a desarrollarse en lotes o predios que requieren la Autorización de Impacto Vial serán los siguientes:

- I. Comercios, Servicios e Industria de Alta Intensidad;
- II. Servicios Carreteros; y,
- III. Actividades altamente riesgosas.

De igual forma tratándose de cualquier solicitud que implique el nuevo desarrollo de una zona, deberán realizarse los estudios mencionados, como antecedente o condicionamientos previos para el otorgamiento del permiso de Urbanización o construcción.

Normas para dos o más locales individuales

Artículo 43. Para la instalación de cualquier uso comercial, de servicios o industrial que contemple dos o más locales individuales, el predio en su conjunto habrá de reunir las normas de intensidad, dimensiones y parámetros para el servicio de carga y descarga, que señala el presente Reglamento para cada grupo de uso de suelo.

CAPÍTULO TERCERO

ACTIVIDADES O GIROS ESPECIALES

Giros y actividades especiales

Artículo 44. Los giros y actividades especiales comprenden aquellos establecimientos que además de la autorización de la Dirección, requieren la autorización para su funcionamiento permanente o temporal de otra autoridad; o bien, que de acuerdo al posible impacto en la zona en la que se ubique el predio, deban cumplirse las especificaciones que para ello se establecen en la norma técnica de la materia.

Normas aplicables a las actividades y giros especiales

Artículo 45. Para la autorización de las actividades y giros especiales señalados en la norma técnica de la materia, además de lo dispuesto por el Código Territorial, y el presente Reglamento, se deberá observar lo señalado en las NOM y las disposiciones o especificaciones técnicas establecidas por la autoridad competente en la materia.

Determinación de actividades y giros especiales

Artículo 46. Las actividades o giros especiales para autorización del Ayuntamiento son las que se determinan en la norma técnica de la materia, y la Dirección las presentará para su evaluación, proceder y su autorización.

CAPÍTULO CUARTO

DE LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Zonificación Primaria

Artículo 47. Con fundamento en el Código Territorial en los artículos 74, 75, 76 y 77, es atribución generar una zonificación a nivel municipal para el Municipio de Valle de Santiago; Guanajuato se establece conforme a la propuesta de Zonificación Primaria que establece el PMDUOET, las siguientes áreas generales:

- a) **El área urbanizada**, que corresponde al territorio ocupado por un centro de población con redes de infraestructura, equipamiento y servicios;
- b) **El área urbanizable**, que comprende el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población y
- c) **El área no urbanizable**, que constituye la superficie que en razón de su naturaleza, función o destino no es susceptible de abrirse al desarrollo, o está sujeta a restricciones en su aprovechamiento.

Se identifican como áreas no urbanizables la zona agropecuaria, la zona de aprovechamiento agrícola, la zona de aprovechamiento agropecuario, las zonas de restauración, conservación y protección ecológica y las áreas naturales protegidas, a partir del análisis detallado de actividades y giros que inciden en el territorio municipal se identifican posibles usos del suelo condicionados en estas zonas.

Así mismo para las zonas restantes correspondientes a las áreas urbanizada y urbanizable se identifican actividades y giros compatibles, condicionadas, por asignación y no compatibles, mismos que se integran en la tabla de compatibilidades de la zonificación secundaria.

Clasificación de las zonas

Artículo 48. Para los efectos de este Reglamento, los tipos de zonas ubicadas en el Municipio, excluyendo las zonas de reserva para consolidación y crecimiento de centros de población, se clasifican e identifican en forma ascendente de intensidad, son los siguientes:

De las Zonas de Usos de Suelo:

- I. Zonas habitacionales (H):
 - a) HC Habitacional campestre;
 - b) H0 Habitacional de muy baja densidad;
 - c) H1 Habitacional de baja densidad;
 - d) H2 Habitacional de media densidad;
 - e) H2-CH Habitacional mixto de media densidad en Zona de Patrimonio Cultural;
 - f) H2 Habitacional de media densidad (Localidades Rurales);

g) H3 Habitacional de alta densidad; y,

II. Zonas de comercio y servicios (CS):

- a) CS1 Comercios y Servicios de intensidad baja;**
- b) CS2 Comercios y Servicios de intensidad media;**
- c) CS3 Comercios y Servicios de intensidad alta; y,**
- d) CS4 Comercios y Servicios carreteros.**

III. Zonas de industria (I):

- a) I1 Industria ligera;**
- b) I2 Industria mediana; y,**
- c) I3 Industria pesada.**

IV. MX Zona de usos mixtos;

V. AE Zona de actividades extractivas;

VI. AG Zona agrícola;

VII. ANP Zona de Área Natural Protegida;

VIII. CE Zona de conservación ecológica;

IX. FO Zona forestal;

X. PE Zona pecuaria;

XI. TR Zona turística o recreativa;

XII. Zonas de crecimiento (Z):

- a) ZUR Zona Urbanizable; y,**
- b) ZUC Zona Urbanizable para Consolidación.**

XIII. De los Corredores de Usos del Suelo

XIV. CC Corredores Carreteros:

- a) CM Corredor Metropolitano;**
- b) CR Corredor Regional; y,**
- c) CL Corredor Local.**

XV. CU Corredores Urbanos:

- a) CS1 Corredor urbano de intensidad baja;**
- b) CS2 Corredor urbano de intensidad media; y,**
- c) CS3 Corredor urbano de intensidad alta.**

Especificaciones y características de los Grupos de Usos y Destinos

Artículo 49. Las especificaciones, descripción y características de las Zonas y de los diferentes Grupos de Usos y Destinos a que se refieren los artículos 42 y 52 del presente Reglamento, se definen y atenderán a lo establecido en la Norma Técnica (NOM) de la materia.

Compatibilidades de grupos, zonas y corredores

Artículo 50. Las Compatibilidades de los Grupos de Uso dentro de las Zonas y Corredores, serán aquellos señalados en la tabla de Compatibilidades de Uso de Suelo del presente Reglamento.

Compatibilidades de usos

Artículo 51. Las compatibilidades de uso se establecen con base a lo siguiente:

- I. **Usos Predominantes:** Son aquellos que caracterizan a cada zona y su intensidad;
- II. **Usos Compatibles:** Son aquellos que desarrollan funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;
- III. **Usos Condicionados:** Son aquellos que requieren de localización en vialidades, estudios viales, ambientales, de compatibilidad y otros complementarios de acuerdo a las propias características del uso o destino solicitado; y,
- IV. **Usos Incompatibles:** Son aquellos que no pueden coexistir bajo ningún supuesto, con los usos predominantes o compatibles.

APARTADO I

DISPOSICIONES GENERALES

Identificación de zonas habitacionales

Artículo 52. Conforme a lo previsto en el Programa, las zonas habitacionales delimitadas en el territorio municipal se identifican como:

- I. Habitacional Unifamiliar (HU)
- II. Habitacional Multifamiliar (HM)
- III. Zonas de Crecimiento Controlado (CC)

Definición de uso habitacional

Artículo 53. En las zonas habitacionales el uso de suelo predominante es el habitacional, siendo aquél que se emplea para residir, pernoctar, alimentarse y descansar.

Zonas habitacionales.

Artículo 54. Se estima como zona habitacional Unifamiliar, cuando en un predio habita una familia y Multifamiliar cuando lo habitan dos o más familias; en la inteligencia que sólo se permitirá el Uso de Suelo Habitacional Multifamiliar en los predios que colindan o den frente a predios ubicados en corredores urbanos de alto impacto, zonas servicios y comercio o en los que estén indicados con uso multifamiliar en el plano de Zonificación Secundaria de Usos y Destinos del Suelo.

Zonas habitacionales multifamiliares horizontales

Artículo 55. En las áreas urbanas que se indiquen en el Plan como zonas habitacionales multifamiliares podrán construirse viviendas multifamiliares horizontales, verticales o mixtas, de acuerdo con la densidad que se establezca en las Matrices de Densidades y Lineamientos Urbanísticos, sin que se cuantifiquen las áreas comunes, en el caso de tratarse de régimen de propiedad en condominio.

Zonas habitacionales mixtas

Artículo 56. En las zonas habitacional unifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar, sin permitir usos multifamiliares, ni comerciales. Por su parte, en las zonas habitacional multifamiliar se permitirá la edificación de inmuebles destinados a la vivienda unifamiliar, multifamiliar y mixtos previo dictamen de la Dirección; considerando la opinión de la Dirección de Medio Ambiente.

Usos del suelo compatibles en zonas habitacionales

Artículo 57. Se permitirán usos complementarios o compatibles a la vivienda, siempre y cuando coexistan con la función habitacional, sean desarrollados por los miembros de la familia y la superficie a utilizar para este fin no sobrepease los 80-ochenta metros cuadrados de la construcción.

La función de estos usos es la de apoyar y complementar al uso o destino predominante para su mejor desempeño, sin causar ninguna interferencia, ni trastorno al uso de la zona. En la autorización de estos usos no será exigible cumplir con el requerimiento de cajones de estacionamiento.

Para la autorización de los usos complementarios o compatibles a la vivienda, regirán los giros autorizados en la matriz de compatibilidad de usos de suelo que corresponda.

Zonas de crecimiento controlado

Artículo 58. Las zonas de crecimiento controlado son aquellas áreas que se encuentran dentro un perímetro predominantemente habitacional, cuyo aprovechamiento del uso del suelo se sujetará a lograr un equilibrio respecto a

mejorar la calidad de vida de sus habitantes y la conservación de las áreas verdes enclavadas en la zona.

Autorización de niveles de construcción

Artículo 59. De acuerdo a la ubicación del lote o predio, se autorizará el número de niveles de construcción, siempre y cuando garantice la factibilidad de servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad, y considerando el tipo de vía y/o sección, la densidad de la zona, con base a la siguiente tabla:

TIPO DE VÍA	SECCIÓN VIAL (mts)	DENSIDAD	NIVELES PARA GRUPOS DE USOS HABITACIONAL DE DENSIDAD MEDIA Y ALTA COMERCIOS Y SERVICIOS E INDUSTRIA	NIVELES DENSIDAD BAJA Y MEDIA EN ZONA DE PROTECCIÓN DE MONUMENTOS
Ejes Metropolitanos	+60	Muy Alta	Libre	N/A
Ejes Regionales	20-40	Muy Alta	Sujeto a Norma Técnica de la materia	N/A
Ejes Locales Primarios	20-40	Media	3 niveles	N/A
Ejes Locales Secundarios	20-40	Media	3 niveles	N/A
Vías Primarias	30-60	Zonificación Secundaria y Corredores de Uso de Suelo	15 niveles	Hasta 4 niveles
Vías Secundarias	20-40	Zonificación Secundaria y Corredores de Uso de Suelo	5 niveles	3 niveles
Locales	11-15	Zonificación Secundaria	3 niveles	2 niveles
Calles	11	Zonificación Secundaria	2 niveles	2 niveles

Rangos de densidad

Artículo 60. Para efectos de este Reglamento, se considerarán los siguientes rangos de densidad, calculadas a partir de la superficie bruta a desarrollarse:

I. CAMPESTRE:

De 1 a 100 habitantes por hectárea.

II. MUY BAJA:

De 1 a 100 habitantes por hectárea.

III. BAJA:

De 101 a 200 habitantes por hectárea.

IV. MEDIA:

De 201 a 300 habitantes por hectárea.

V. ALTA:

De 301 a 400 habitantes por hectárea.

VI. MUY ALTA:

De 401 a 500 habitantes por hectárea.

Área de amortiguamiento

Artículo 61. En todas las edificaciones de más de 10 niveles, se deberá de considerar un área de

amortiguamiento en su colindancia posterior con uso habitacional, o bien, en aquella colindancia que favorezca las condiciones del entorno, la cual será el equivalente al 13% de la altura de la edificación y no podrá ser menor de 4 metros. En esta superficie se podrá edificar solamente hasta dos niveles.

Evaluación de compatibilidad para mayor densidad

Artículo 62. La Dirección podrá autorizar, previa evaluación del estudio de compatibilidad correspondiente que presente el solicitante, mayor densidad y COS con un límite a la densidad inmediata superior o que la misma no exceda 3 veces el límite de la densidad muy alta.

La autorización mencionada en el párrafo anterior no podrá otorgarse para lotes o predios que estén ubicados frente a una vialidad con caseta de control de acceso.

Requerimientos de cajones de estacionamiento

Artículo 63. Tratándose de los cajones de estacionamiento, los particulares deberán cumplir con lo dispuesto en la norma técnica de la materia.

Una vez recibido el escrito del particular, la Dirección determinará la viabilidad del proyecto, sujetando su autorización a que el particular garantice fehacientemente con documentación el acceso fácil y permanente para cajones de estacionamiento en un inmueble lo más contiguo posible, y que este no genera impactos negativos de índole vial o vecinal, previo análisis de la autoridad competente.

Excepcionalmente, cuando por la naturaleza del proyecto resulte materialmente imposible el cumplimiento de los requerimientos señalados en la norma técnica antes referida, deberán de exponer tal situación por escrito a la Dirección, expresando las causas que debidamente justificadas respalden la imposibilidad de dicho cumplimiento, así como las medidas propuestas para el uso de los cajones de estacionamiento.

Cuando los cajones de estacionamiento, según el proyecto constructivo, se ubiquen donde exista vegetación o árboles y de la autorización de impacto ambiental se desprenda que éstos no puedan ser objeto de trasplante o tala los mismos deberán integrarse al proyecto constructivo. En caso de que la vegetación o árboles se integren al proyecto y resulte imposible cumplir con los requerimientos de cajones de estacionamiento se procederá de conformidad a lo establecido en los párrafos segundo y tercero del presente artículo.

El diseño de estacionamiento para predios ubicados con frente al sistema vial primario, deberá incluir el acceso y la salida, manteniendo la continuidad de la banqueta como esté señalada en la sección de la vía, además de que los movimientos de los vehículos se realicen dentro del predio. Con excepción del acceso y la salida para la vivienda particular unifamiliar.

Observancia de la normativa de desarrollos para renta

Artículo 64. Cuando se pretenda desarrollar un proyecto para venta y/o renta, en el uso de suelo habitacional plurifamiliar o no habitacional, el mismo deberá respetar las disposiciones relativas a los Fraccionamientos y Desarrollos en Condominio, previstas en este Reglamento

Coeficientes de Ocupación del Suelo

Artículo 65. Los criterios para determinar el COS y el CUS serán los que se establezcan en la siguiente tabla, como lo establece el PMDUET y conforme a la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento.

Para la aplicación de esta norma se aplicará la siguiente fórmula:

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) máximo permitido,

$$\text{COS} = \text{Ao}/\text{At}$$

En donde sus siglas son:

COS: coeficiente de ocupación de suelo.

Ao: área ocupada por la construcción.

At: área total del predio.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) máximo permitido:

CUS: Ac/At

En donde sus siglas son:

CUS: coeficiente de utilización de suelo.

Ac: área construida total. (considerando la suma de todos los pisos)

At: área total del predio.

La altura máxima en niveles, y superficie mínima libre, correspondiente a cada proyecto respecto al predio en donde aplica el presente PMDUOET del Municipio de Valle de Santiago, se regirá conforme a la siguiente tabla

USO DEL SUELO	CLAVE	Altura Máxima en niveles	Densidad máxima en niveles	COS Máximo	CUS máximo	Área libre mínim
Habitacional de densidad	H0	2	25	0.60	1.20	0.40
Habitacional de densidad baja	H1	2	50	0.70	1.40	0.30
Habitacional de densidad	H2	3	75	0.70	1.80	0.30
Centro Histórico	CH-A	3	75	0.70	1.80	0.30
Centro Histórico	CH-B	3	75	0.70	1.80	0.30
Habitacional de densidad	H3	5	125	0.70	3.00	0.30
Comercio de intensidad	C1	3	50	0.70	2.00	0.30
Comercio de intensidad	C2	3	50	0.70	2.00	0.30
Comercio de intensidad	C3	3	75	0.80	2.00	0.20
Comercio de intensidad alta	C4	3	75	0.80	2.00	0.20
Equipamiento Urbano (**)	EU	3	0	0.50	1.50	0.50
Área Verde	AV	1	0	0.10	0.10	0.90
Industria Intensidad Baja	I1	3	0	0.70	2.10	0.30

Industria Intensidad Media	I2	3	0	0.50	1.50	0.50
Infraestructura Pública	IP	**	0	**	**	**
Aprovechamiento Agrícola	AG	1	1	0.05	0.10	0.95
Aprovechamiento agropecuario	AA	1	1	0.05	0.10	0.95
Conservación Ecológica	CE	1	0.1	0.02	0.02	0.98

Especificaciones técnicas para el Centro Histórico

Artículo 66. En las zonas habitacionales de densidad baja, media y usos mixtos de comercio, servicio e industria dentro de los perímetros del Centro Histórico definidos en el PMDUOET y descritas dentro de la Norma Técnica, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- I. El COS no será mayor del 80% de la superficie total del lote;
- II. No se autorizará el uso de estacionamiento público o privado con servicio general al público, en edificios catalogados por el INAH o con dictamen de calidad monumental; a menos que se cuente con la aprobación por parte del INAH previo a la emisión del permiso de uso de suelo respectivo;
- III. En los perímetros del Centro Histórico, no se permitirá el uso de estacionamiento en lotes baldíos que no sean equipados para tal fin, debiendo construir muros perimetrales cuya altura máxima coincida con el primer nivel de los edificios colindantes. Los accesos, salidas y casetas de control, deberán apegarse a las alturas y proporciones de la tipología de los edificios históricos; y,
- IV. Cuando los locales equipados para estacionamiento público o privado con servicio general al público requieran de cubiertas de estructura metálica o de concreto, éstas no podrán rebasar la altura autorizada en la zona o vialidad, debiendo quedar ocultas en fachada mediante pretil o muro falso de acuerdo con la propuesta presentada por el solicitante a la Dirección.

Estacionamientos en el Centro Histórico

Artículo 67. Para la construcción de estacionamientos que se ubiquen dentro de los perímetros del Centro Histórico delimitados dentro del PMDUOET, se atenderá

a lo establecido en la Norma Técnica de la materia y deberán de contar con los permisos y autorizaciones correspondientes emitidos por la Dirección y por cualquier otra autoridad competente.

***Dictamen de aprobación o negación
de ubicación de proyectos.***

Artículo 68. Con base en los elementos mencionados en los artículos anteriores, corresponderá a la Autoridad dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta los lineamientos del Plan, las normas del presente reglamento y demás disposiciones sobre la materia.

***De los predios afectador por
destinos del suelo***

Artículo 69. Los propietarios o poseedores de inmuebles públicos o privados, que queden afectados por destinos, solo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculos al futuro aprovechamiento previsto, por lo que no podrán cambiar el uso de suelo, ni aumentar el volumen de las construcciones existentes.

Predios con dos frentes

Artículo 70. Cuando un predio, por sus dimensiones, llegue a tener dos frentes a vialidades, el tipo de zona de uso de suelo de mayor jerarquía puede ocupar las dos terceras partes del predio, debiendo ocuparse la otra tercera parte con el tipo de zona indicado en la parte posterior del predio; o podrá utilizarse el uso de suelo de la zona de mayor jerarquía en la totalidad del predio siempre y cuando los ingresos y salidas se generen sobre la vialidad de mayor jerarquía.

Fusión de dos o más predios

Artículo 71. Cuando se fusionen dos o más predios y los límites de zonas lo dividan al predio resultante, se debe obtener primeramente la autorización del uso de suelo que se pretenda dar a todos los lotes, antes de aprobarse la fusión.

APARTADO II

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS O PREDOMINANTES

***Determinación de usos permitidos
o predominantes***

Artículo 72. Los usos y destinos de suelo de la zonificación secundaria se estiman permitidos o predominantes cuando ocupan o está previsto que ocupen cuando menos el 51% del área vendible. Cuando en algunas zonas existan más de dos usos o destinos de suelo, se entenderá como predominante aquel uso o destino de mayor porcentaje. Para los términos de este artículo se entenderá como área vendible aquella que puede ser enajenada a terceros una vez que se hayan cumplido con los requisitos que disponga la ley aplicable.

Usos permitidos

Artículo 73. Son aquellos con mayor aptitud para la UGAT, que contribuye a mejores condiciones ambientales y territoriales que favorecen la consecución de los objetivos incluidos en el PDUOET. Se estiman como usos y destinos permitidos los siguientes:

- I. Predominantes.
- II. Complementarios o compatibles.

Determinación de usos complementarios o compatibles

Artículo 74. Los usos de suelo o de edificación complementarios o compatibles, son aquellos que apoyan y complementan al uso o destino predominante para su mejor desempeño y que pueden coexistir sin interferencias; es decir, ni son necesarios ni obstaculizan el uso predominante en la zona. Estos usos y destinos se establecerán en el Plan o Programas de desarrollo urbano.

Determinación de usos y destinos permitidos, condicionados o prohibidos

Artículo 75. Los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos para cada una de las zonas serán los establecidos en la forma y términos previstos en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) plan de desarrollo urbano.

Prohibición de productos o sustancias peligrosas

Artículo 76. En todos los sitios en donde se permitan los usos complementarios, queda prohibida la fabricación, conservación y venta de productos o sustancias peligrosas.

Usos o destinos incompatibles

Artículo 77. Se considerarán como usos o destinos incompatibles aquellos que causan molestias a la población o disturbios en el funcionamiento urbano de la zona porque generan ruidos, humos, gases, partículas, olores, descargas de aguas servidas u otros líquidos al suelo, uso frecuente de transporte pesado de carga, o porque representan un riesgo potencial para la seguridad física y emocional de la población aledaña.

APARTADO III

USOS Y DESTINOS CONDICIONADOS

Usos del suelo condicionados

Artículo 78. Los usos y destinos del suelo condicionados son aquellos que por sus características de funcionamiento, frecuencia con que se presentan o especialidad

y siendo complementarios de los predominantes presentan algún modo o grado de incompatibilidad que pueda evitarse o reducirse con el cumplimiento estricto de condiciones y requerimientos específicos que a esos efectos fije la autoridad competente en su reglamento y programa de desarrollo urbano y por lo mismo a juicio de ésta puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicios públicos o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requerimientos dejará sin efectos la autorización de uso de suelo y consecuentemente, procederá la aplicación de las medidas de seguridad y sanciones correspondientes.

APARTADO IV

USOS Y DESTINOS PROHIBIDOS

Usos del suelo No permitidos o prohibidos

Artículo 79. Los usos y destinos del suelo no permitidos o prohibidos son los que por sus características se consideren incompatibles o contrarios al adecuado ordenamiento territorial de la zona de que se trate, que contravengan lo dispuesto en esta Ley, programas de desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos y que causan pérdida o deterioro ambiental de áreas de preservación o protección, causando conflictos territoriales o al crecimientos urbano ordenado y desequilibrado por ello no se permiten en las zonas secundarias correspondientes.

Cambio de usos del suelo prohibidos

Artículo 80. Los usos y destinos del suelo que se encuentren prohibidos solamente podrán ser cambiados a permitidos o condicionados, mediante una modificación al PMDUDET de conformidad con el procedimiento que expresamente dispone esta Ley.

Usos del suelo sin derecho a modificación ni homologación

Artículo 81. Se entienden como usos prohibidos y sin derecho a modificación del Plan ni a la homologación en todo el territorio municipal los siguientes: restaurantes, bares, cantinas y negociaciones comerciales de cualquier tipo con exhibición en vivo de personas desnudas y/o semi desnudas, así como las salas de masaje no terapéutico, cabarets y prostíbulos. Son igualmente prohibidos los casinos, casas de apuestas, juegos de mesa, juegos de azar, máquinas tragamonedas y de habilidad y destreza.

Usos del suelo para vehículos de desecho

Artículo 82. Los usos del suelo o edificaciones para almacenamiento, tratamiento, comercio de vehículos chocados, desechados o partes de ellos, de chatarra o materiales reciclables, se autorizarán solamente como usos condicionados temporales cuya licencia correspondiente no deberá exceder de cinco años.

APARTADO V

HOMOLOGACIÓN DE USOS Y DESTINOS DE SUELO

Del procedimiento de homologación

Artículo 83. Si en las Matrices de Zonificación Secundaria (Compatibilidad de Usos de Suelo) no estuviera listado algún uso o destino específico, se podrá efectuar la homologación al más semejante, sujetándose al procedimiento siguiente:

- I. El interesado presentará la solicitud del uso a homologar ante el Municipio, acompañado con los antecedentes que tuviere el predio, si los hubiere, así como de la documentación que acredite su personalidad y el correspondiente pago de derechos;
- II. Deberá formularse un dictamen fundado y motivado, en el que se identifique las características, especificaciones e impactos previsibles del uso o destino solicitado, así como un análisis comparativo con aquél uso o destino con el que resulte equiparable; y
- III. En el dictamen a que se refiere la fracción anterior se resolverá afirmativa o negativamente la solicitud que le haya sido presentada, en el término de veinte días hábiles a partir de que se presente la solicitud.

Destinos de conservación ecológica

Artículo 84. Los destinos de conservación ecológica se sujetarán a los programas de manejo aplicables.

Usos en Zona Agrícola

Artículo 85. Los usos en las Zonas Agrícola se sujetarán a las disposiciones siguientes:

- I. La densidad máxima será de 75 hab/Ha;
- II. Las edificaciones de equipamiento urbano que se construyan en estas zonas deberán sujetarse a lo dispuesto por el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, expedido por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU); y,
- III. Los usos compatibles con la Zona Agrícola, son aquellos contenidos en la Tabla de Compatibilidades del presente Reglamento.

Disposiciones en zonas forestales

Artículo 86. Las zonas Forestales, deben protegerse y preservarse, para el otorgamiento de los usos en las mismas, se deberán observar las siguientes disposiciones:

- I. Los usos compatibles con la zona de Forestal, son aquellos que se localizan en la Tabla 1 de Compatibilidades del presente Reglamento;
- II. Los usos compatibles deberán ser verificados de conformidad con los Decretos Gubernativos que declaren áreas naturales protegidas, así como con sus respectivos Programas de Manejo y demás normativa aplicable;
- III. Se fomentarán actividades rurales dedicadas al manejo y aprovechamiento de las áreas naturales; y,
- IV. En estas zonas se fomentarán las actividades relacionadas al turismo alternativo como una estrategia para la promoción del desarrollo sustentable y económico.

***De la aprobación de usos de suelo
en zonas forestales***

Artículo 87. Para los usos sujetos a normas especiales en las Zonas Forestales (FO) en donde por la naturaleza del proyecto, se requiera información adicional a la presentada, la Dirección requerirá a los particulares la realización de estos estudios, notificando esta circunstancia en un término no mayor a diez días hábiles siguientes a la primera solicitud.

Atendido el requerimiento y una vez concluido el análisis preliminar, la Dirección solicitará a la Dirección de Medio Ambiente la opinión técnica respecto al uso de suelo y los posibles efectos e impactos que el nuevo proyecto, desarrollo o instalación, puedan producir en el entorno.

Aprobación del Ayuntamiento

Artículo 88. Si la evaluación de compatibilidad por parte del IMPLAN, fuere positiva, solicitará opinión de congruencia al Instituto de Planeación, Estadística y Geografía del Estado de Guanajuato, en donde, en caso de ser positiva, se someterá por conducto de la Comisión a la aprobación del Ayuntamiento con las condicionantes establecidas para la actividad solicitada.

En caso de ser aprobada por el Ayuntamiento la solicitud del permiso de uso de suelo, el IMPLAN notificará a la Dirección el acuerdo aprobado junto con su dictamen para los efectos de continuar con el proceso para el otorgamiento del permiso de uso de suelo.

***Etapas de desarrollo de zonas
urbanizables***

Artículo 89. Las zonas urbanizables contemplan las etapas de corto, medio y largo plazo de desarrollo urbano.

***Evaluación de compatibilidad en
zonas de crecimiento***

Artículo 90. Para los inmuebles ubicados en las zonas urbanizables y zonas urbanizables para consolidación previo a la obtención del Permiso de uso de suelo, se deberá realizar la evaluación de la compatibilidad para el caso de usos o destinos condicionados, de conformidad con el artículo 78 fracción III del Código Territorial.

Usos en zonas urbanizables y para consolidación

Artículo 91. Las Zonas Urbanizables y las Urbanizables para Consolidación, tendrán únicamente los usos previstos en el PMDUOET, atendiendo a los condicionamientos técnicos y compatibilidades urbanas que se vayan definiendo entre los diferentes desarrollos.

De la fianza para el cumplimiento de las condiciones ambientales

Artículo 92. Los desarrollos inmobiliarios que pretendan establecerse en las zonas urbanizables y para consolidación, se sujetarán a la determinación de la fianza para garantizar el cumplimiento de las condiciones que para cada caso le establezca la Secretaría de Medio Ambiente y Ordenamiento Territorial, a través de la evaluación de impacto ambiental.

Viabilidad y evaluación en zonas urbanizables

Artículo 93. En las propuestas de nuevos desarrollos y proyectos estratégicos de intensidad media y alta, la Dirección analizará la viabilidad de la evaluación del estudio de compatibilidad, para determinar la procedencia del permiso de uso de suelo.

Prohibición de actividades altamente riesgosas

Artículo 94. En las Zonas Urbanizables para Consolidación no se permitirán usos con actividades altamente riesgosas señalados en la Norma Técnica de la materia, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y reglamentos federales.

Autorización de actividades económicas sin uso predeterminado

Artículo 95. La autorización de uso y ocupación en locales comerciales, centros comerciales y bodegas, destinados para la venta o renta, sin un uso predeterminado, se deberá otorgar de acuerdo a su intensidad, debiendo cumplirse además con las áreas para estacionamientos, de acuerdo a las especificaciones que se mencionan en la Norma Técnica de la materia.

Autorización de más de un local

Artículo 96. La Dirección podrá autorizar en un solo predio más de un local comercial o de servicios, siempre y cuando no generen conflictos viales o ambientales.

Normas ambientales para zonas industriales

Artículo 97. Las zonas industriales quedarán sujetas a normas sobre control ambiental que establezcan las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones jurídicas aplicables en la materia.

Colindancias de industrias con usos habitacionales

Artículo 98. Toda industria clasificada como intensidad mediana y pesada que colinde con usos habitacionales deberá dejar, en la colindancia con la zona habitacional, una franja libre de construcción como mínimo de tres metros, la cual debe utilizarse como zona arbolada o estacionamiento, dejando un árbol por cada dos cajones de estacionamiento, atendiendo puntualmente a la paleta vegetal municipal vigente.

Definiciones de los corredores

Artículo 99. Las compatibilidades en los corredores serán las mismas que las marcadas para las zonas con igual denominación y deberán contar con estacionamientos de acuerdo con la norma técnica de la materia, atendiendo a las siguientes definiciones:

- I. Se entiende por corredores carreteros a las diferentes vías denominadas ejes metropolitanos, ejes regionales y ejes locales principales y secundarios que se encuentran fuera del centro de población y que conectan a los centros de población del Municipio y las localidades rurales en las que se asignan usos y destinos a los predios y lotes que colindan con estas vías; y,
- II. Se entiende por corredores urbanos a las áreas en forma longitudinal, en las que se asignan usos y destinos a los predios y lotes que colindan con vías primarias y vías secundarias, que estructuran la conectividad y la movilidad sustentable, privilegiando la jerarquía de la movilidad y la accesibilidad universal.

Límites de zonas de corredores

Artículo 100. Cuando los predios no formen parte de un desarrollo previo, el límite de la zona de los corredores será de la dimensión y colindancias totales del predio a desarrollarse que dé frente a la vialidad del corredor.

Delimitación de fondos de lotes

Artículo 101. Cuando los lotes formen parte de un desarrollo habitacional previamente autorizado, la delimitación del corredor donde se encuentre estará en función del fondo de los lotes autorizados y el uso de suelo será de acuerdo con la Tabla de Compatibilidades del presente Reglamento.

Lotes colindantes con vialidades de corredores

Artículo 102. Para los nuevos fraccionamientos en los cuales se contemplen vialidades primarias, se podrán considerar usos o destinos de suelo distintos al

habitacional en aquellos lotes que colindan con las vialidades mencionadas, siempre y cuando sean compatibles.

Usos y destinos colindantes con corredores

Artículo 103. El uso y destino de suelo en predios podrá otorgarse de acuerdo a la ubicación del predio por la zona en la que se encuentra, en caso de que el predio tenga frente a una vialidad con uso por corredor, se podrá otorgar el permiso de uso del suelo por el mismo corredor, a excepción de los predios que tengan clasificación de destino de equipamiento o de uso exclusivo habitacional (E).

Límites de zonas

Artículo 104. Los límites de cada una de las zonas serán las señaladas dentro de los Planos de Zonificación del PMDUOET, siendo obligatorios los siguientes aspectos:

- I. La delimitación de las zonas referidas en este Título; y,
- II. La demarcación de las áreas y predios comprendidos en las mismas.

Criterios para límites de zonas

Artículo 105. Los criterios de compatibilidad a los que se sujetarán los límites de las zonas señaladas en los Planos de Zonificación del PMDUOET, se analizarán conforme a lo siguiente:

- I. En los límites de zonas marcadas con usos distintos, la Dirección podrá autorizar los usos de suelo que se clasifiquen como usos compatibles en ambas zonas;
- II. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más larga, el límite se considerará con la distancia de lo que mida de fondo de cada lote tipo ubicado a lo largo de la línea divisoria;
- III. Cuando una línea divisoria de zona sea señalada entre las manzanas de la dimensión más corta, el límite será el lote completo ubicado en la cabecera de manzana; y,
- IV. No se autorizará la ampliación de usos de suelo en los límites de zonas, cuando dichos usos no sean compatibles entre ellos.

Análisis para usos diferentes

Artículo 106. Para la emisión del permiso de uso de suelo en las zonas en donde existan usos de suelo diferentes a los señalados en los Planos de Zonificación del PMDUOET, se tomará en cuenta lo que el solicitante presente respecto de los giros existentes desde el origen del fraccionamiento, sección de las vialidades, en la manzana y frente del inmueble, entorno inmediato y de la zona, en un radio de 250 metros, según sea el caso, para que la Dirección lo analice y pueda determinar la

viabilidad del uso de suelo solicitado o la procedencia de la evaluación de compatibilidad.

Disposiciones para Áreas Naturales Protegidas Municipales

Artículo 107. Las zonas del Municipio consideradas Áreas Naturales Protegidas, quedarán sujetas a lo establecido en la Ley para la Protección y Preservación del Ambiente del Estado de Guanajuato, el Código Territorial y demás disposiciones jurídicas aplicables.

Polígonos de protección de instalaciones de seguridad

Artículo 108. En el polígono de protección de instalaciones penitenciarias o de seguridad nacional, se podrán establecer usos y destinos de suelo señalados en la Tabla de compatibilidades del presente Reglamento, siempre y cuando cumplan con la normativa federal aplicable y con los requisitos que señala la autoridad competente en materia de seguridad.

CAPÍTULO QUINTO DE LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Zonificación Secundaria

Artículo 109. Con fundamento a lo establecido en el Código Territorial en sus artículos 33 fracción III; 57 y 76, en donde señala las atribuciones municipales en la cual señala la obligatoriedad que tiene el municipio de generar en su programa de desarrollo urbano estos contengan la estrategia de zonificación secundaria, y que en ella establezca los usos y destinos del suelo considerados para el municipio.

Parámetros de la Zonificación Secundaria

Artículo 110. Para los efectos de este reglamento se establece la zonificación secundaria consistente en:

Zonificación de Usos y Destinos del Suelo del Centro de Población del Municipio de Valle de Santiago, con sus denominaciones y características de cada uno de los elementos contenidos en el PMDUDET. acorde a las condiciones del territorio municipal, las que se describen en los cuadros siguientes:

APARTADO I

GRUPOS POR USOS DE SUELO Y DESTINOS.

Usos y destinos del suelo	Grupos de uso
Agrícola	Grupo de usos I: Uso Agrícola.
Pecuario	Grupo de usos II: Uso Pecuario.
Forestal	Grupo de usos III: Uso Forestal.
Habitacional	Grupo de usos IV: Habitacional densidad mínima. Grupo de usos V: Habitacional densidad baja. Grupo de usos VI: Habitacional densidad media. Grupo de usos VII: Habitacional densidad alta.
De servicio	Grupo de usos VIII: Servicios de intensidad mínima. Grupo de usos IX: Servicios de intensidad baja. Grupo de usos X: Servicios de intensidad media. Grupo de usos XI: Servicios de intensidad alta. Grupo de usos XII: Servicios Carreteros.
Comercio	Grupo de usos XIII: Comercio de intensidad mínima. Grupo de usos XIV: Comercio de intensidad baja. Grupo de usos XV: Comercio de intensidad media. Grupo de usos XVI: Comercio de intensidad alta.
Turístico o recreativo	Grupo de usos XVII: Uso Arqueológico.
Agroindustrial	Grupo de usos XVIII: Agroindustrial.
Industrial	Grupo de usos XIX: Taller Familiar. Grupo de usos XX-A: Energías renovables. Grupo de usos XX-B: Industria de intensidad baja. Grupo de usos XXI: Industria de intensidad media. Grupo de usos XXII: Industria de intensidad alta. Grupo de usos XXIII: Industria pesada y actividades Riesgo.
Parque urbano, jardín público o área verde	Grupo de usos XXIV: Parque urbano.
Equipamiento	Grupo de usos XXV: Equipamiento urbano Vecinal Grupo de usos XXVI: Equipamiento urbano Zonal Grupo de usos XXVII: Equipamiento urbano Especializado.
Infraestructura pública	Grupo de usos XXVIII: Infraestructura pública.

Normas generales para usos agrícola, pecuario y forestal.

Grupos de uso	Norma de intensidad
I. Uso Agrícola.	Actividades rurales dedicadas a la producción agrícola.
II. Uso Pecuario.	Actividades dedicadas a la ganadería, piscicultura y
III. Uso Forestal.	Actividades dedicadas al manejo y aprovechamiento

Normas generales para uso de suelo habitacional, 2017.

IV. Habitacional densidad mínima.	Hasta 99	500 (Mínimo)	15 (Mínimo)
V. Habitacional densidad baja.	Hasta 199	250 (Mínimo)	12 (Mínimo)
VI. Habitacional densidad media.	Hasta 299	120 (Mínimo)	8 (Mínimo)
VII. Habitacional densidad alta.	Más de 300	105 (Mínimo)	6 (Mínimo)

Normas generales para uso de suelo de servicios y comercio

Grupos de uso	Norma de intensidad (personas activas)	Dimensión de predio (Metros cuadrados)	Servicio de carga y descarga
VIII. Servicios de Intensidad Mínima.	Hasta 5	90 (máximo)	Hasta camioneta de 1 tonelada
IX. Servicios de Intensidad Baja.	Hasta 15	105 (máximo)	Hasta camioneta de 1 tonelada
X. Servicios de Intensidad Media.	Hasta 50	240 (máximo)	Hasta camioneta de 3 tonelada
XI. Servicios de Intensidad Alta.	Más de 50	A partir de 1,000	Hasta tráiler

XII. Servicios Carreteros.	No aplica	A partir de 1,000	Hasta tráiler
XIII. Comercio de Intensidad Mínima.	Hasta 5	90 (máximo)	Hasta camioneta de 1 tonelada
XIV. Comercio de Intensidad Baja.	Hasta 15	105 (máximo)	Hasta camioneta de 1 tonelada
XV. Comercio de Intensidad Media.	Hasta 50	240 (máximo)	Hasta camioneta de 3 toneladas
XVI. Comercio de Intensidad Alta.	Más de 50	A partir de 1,000	Hasta tráiler

Normas generales para uso de suelo agroindustrial e industrial.			
Grupos de uso	Norma de intensidad (personas activas)	Dimensión de predio (Metros cuadrados)	Servicio de carga y descarga
XVIII. Agroindustrial.	No aplica	No aplica	Hasta tráiler
XIX. Taller Familiar.	Hasta 10	180 (máximo)	Hasta camioneta de 3 tonelada
XX-A. Energías renovables.	Industria de energías renovables. Industria que se encarga de generar electricidad a partir de energías renovables (solar, eólica, biomasa).		
XX-B. Industria de intensidad baja.	Hasta 50	300 (máximo)	Hasta camioneta de 3 tonelada
XXI. Industria de <i>intensidad media.</i>	Hasta 250	1,000 (máximo)	Hasta tráiler
XXII. Industria de intensidad alta.	Más de 250	A partir de	Hasta tráiler

XXIII. Industria de pesada y actividades de Riesgo.	Sin restricción	A partir de 600	Hasta tráiler
Industria pesada: Industria que utilizan materia prima y energía, y donde se producen bienes semielaborados para abastecer a otras industrias (extractivas; siderúrgicas; metalúrgicas; petroquímicas).			
Actividades de riesgo. Actividades riesgosas que manejan sustancias peligrosas o tóxicas, según lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (incluye la producción, procesamiento, transporte, almacenamiento, uso o disposición final)			

APARTADO II

DE LOS GIROS

Giros o Actividades Especiales

Artículo 111. Para Giros o Actividades Especiales son aquellas que además de cumplir con la autorización por parte de la Dirección; deberá tener autorización para su funcionamiento permanente o temporal por el ayuntamiento y/o dependencias conforme a sus atribuciones; debido al posible impacto que puede generar a su entorno y deberá acatar las normas establecidas conforme a la materia del supuesto que se trate.

Los Giros y/o Actividades identificados son los siguientes:

- Bancos de material.
- Servicios carreteros;
- Antenas e infraestructura de telecomunicaciones;
- Estaciones de gas natural,
- Estaciones de gas L.P.; con almacenamiento fijo,
- Estaciones de servicio de gasolina y/o diésel;
- Pensiones o estacionamientos con abastecimiento de diésel,
- Estacionamientos;
- Centro de acopio y chatarrera;
- Actividades correspondientes a usos de Intensidad Alta;
- Actividades correspondientes a usos de Intensidad Media.

Para los usos identificados como usos de intensidad alta se reconocen a los giros o establecimientos siguientes:

- Salones de fiesta,
- Salones de fiesta con bebida alcohólica;
- Salón de usos múltiples;
- Servi-Bar;
- Centro nocturno;
- Discoteca con venta de bebidas alcohólicas;
- Hotel;
- Auto-hotel
- Restaurante-bar;
- Bar;
- Cantina.

Para los usos identificados como usos de intensidad media se reconocen a los giros o establecimientos siguientes:

- Salones de fiestas familiares;
- Salones de fiestas infantiles;
- Expendio de bebidas alcohólicas al copeo con alimentos;
- Expendio de bebidas alcohólicas de bajo contenido alcohólico en envase abierto con alimentos.
- Expendio de alcohol potable en envase cerrado;
- Almacén o distribuidora;
- Deposito;
- Vinícola;
- Cervecería, (venta en envase abierto);
- Casa de empeño.

Todos aquellos proyectos que se promuevan requerirán estudios correspondientes de Compatibilidad urbana, Integración urbana, Impacto ambiental, Impacto Vial, Impacto Social y/o riesgos según sea el caso, conforme a la Tabla de “Estudios complementarios por Giro o Actividad”, establecida en el PMDUOET.

APARTADO III

DE LAS ZONAS Y CORREDORES DE USOS Y DESTINOS DEL TERRITORIO

MUNICIPAL

***De las zonas y corredores de usos y destinos
del territorio municipal***

Artículo 112. Las diferentes zonas y corredores de usos y destinos determinadas para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago (PMDUOET), son las siguientes:

- En zonas habitacionales lote mínimo 105 m² de construcción;
- El frente mínimo será de 6 metros para nuevos desarrollos a partir de la publicación del presente instrumento;
- En el caso que se promueva la regularización en zonas consolidadas en el centro de población de la cabecera municipal; este deberá ser promovido mediante un plan parcial para poder identificar la superficie y el lote tipo con el que se generará la regularización.
- No se permitirá la subdivisión en ningún caso menor a los puntos anteriormente señalados y se promoverá un recurso, así como la sanción correspondiente para quién promueva, autorice, escriture o contravenga lo establecido en este apartado.
- En caso de división para genero habitacional en zonas ZRC y ZCU estas no podrán ser menores a las características de los géneros habitacionales de densidad mínima y que están reconocidas en el presente instrumento.

Habitacional rural (HR):

Son aquellas áreas que predominan entre sus actividades el sector primario, también son identificadas por ser localidades menores a 2,500 habitantes.

Habitacional rural integrada al sistema urbano- rural (HR_SUR):

Son aquellos asentamientos que tiene como base económica el sector primario, también son identificadas por ser localidades menores a 2,500 habitantes. Localidad identificada como elemento de articulación dentro del Sistema urbano Rural del municipio.

Habitacional densidad mínima (H0):

- a) Norma de Intensidad: hasta 99 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 500 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 15 metros lineales.

Habitacional densidad baja (H1):

- a) Norma de Intensidad: de 100 a 199 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 250 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 12 metros lineales.

Habitacional densidad media (H2):

- a) Norma de Intensidad: de 200 a 299 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 120 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 8 metros lineales.

Habitacional densidad alta (H3):

- a) Norma de Intensidad: mayor a 300 habitantes/hectárea;
- b) Dimensión mínima del predio: 105 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 6 metros lineales.

Zona del centro histórico (CH).

Esta denominación de Centro Histórico corresponde a la presencia mediante edificios catalogados por el INAH, en donde su principal objetivo corresponde en proteger, conservar las edificaciones y espacios con alto valor histórico, arquitectónico, cultural en el identitario de la comunidad de Valle de Santiago, con el fin de conservar, mejorar rehabilitar o renovar las edificaciones. Por su gran valor urbanístico que contiene el centro histórico; por sus espacios urbanos y arquitectónicos cuyos espacios reflejan la identidad, la forma de vida mediante las políticas públicas para su conservación y difusión. Las políticas que se promuevan podrán aplicar a los edificios para que estos sean reutilizados para usos y destinos habitacionales, de equipamiento o turísticos, siempre y cuando no afecten, modifiquen la estructura del edificio catalogado. En el supuesto de que algún proyecto promueva una modificación a la estructura del edificio en esta zona el promovente deberá atender lo correspondiente mediante un estudio técnico denominado Estudio de Integración Urbana.

o Zona Centro Histórico A (CH-A): presencia de edificios catalogados por INAH

o Zona Centro Histórico B (CH-B): zona amortiguamiento a edificios catalogados

**APARTADO IV
COMERCIAL*****Zona Comercial***

Artículo 113. Las zonas donde existe vivienda con comercio o solamente comercio y en algunos corredores que cuentan con características de ubicación en donde es recomendable la aplicación de este uso.

Comercio de intensidad mínima (C1):

- a) Norma de Intensidad: De 1-5 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 90 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 6 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 1 tonelada.

Comercio de intensidad baja (C2):

- a) Norma de Intensidad: De 5-15 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 105 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 6 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: Hasta camioneta de 1 tonelada.

Comercio de intensidad media (C3):

- a) Norma de Intensidad: De 15-50 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 240 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 8 metros lineales; y

- d) Servicio de carga y descarga: hasta tráiler.

Comercio de intensidad alta (C4):

- a) Norma de Intensidad: Más de 50 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 1,000 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 20 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta tráiler.

APARTADO V

USOS MIXTOS

Mixtos

Artículo 114. Son aquellas zonas o áreas destinadas a alojar la mezcla entre dos y más usos establecidos y permitidos por el presente instrumento.

Las zonas en las que la habitación se mezcla con actividades relativas al comercio y los servicios, así como con instalaciones de equipamiento urbano. Se ubica en el centro urbano de la cabecera municipal; ella se encuentra los elementos de **Inmuebles Catalogados**.

- a) Dimensión mínima del predio: mínimo 20 metros cuadrados; y,
- b) Frente mínimo del predio: 4 metros lineales.

APARTADO VI

TIPOS DE SERVICIOS

Servicios

Artículo 115. Las zonas donde existe vivienda con servicio o solamente servicio y en algunos corredores que cuentan con características de ubicación en donde es recomendable la aplicación de este uso.

Servicio de intensidad mínima (S1):

- a) Norma de Intensidad: De 1-5 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 90 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 6 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 1 tonelada.

Servicio de intensidad baja (S2):

- a) Norma de Intensidad: De 5-15 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 105 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 6 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 1 tonelada.

Servicio de intensidad media (S3):

- a) Norma de Intensidad: De 15-50 personas activas;

- b) Dimensión máxima del predio: 240 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 8 metros lineales; y
- d) Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 3 toneladas.

Servicio de intensidad alta (S4):

- a) Norma de Intensidad: Más de 50 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 1,000 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo de 20 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta tráiler.

Servicios carreteros (S5):

Corresponden a aquellas actividades que brindan de comercio y servicio con afluencia continua de transporte de carga, acopio de chatarra.

- a) Dimensión mínima del predio: 1000 metros cuadrados; y,
- b) Servicio de carga y descarga: hasta tráiler.

Actividades extractivas (AEX)

Corresponden a las zonas con actividades correspondientes a la obtención, extracción, de recursos naturales para que sean posteriormente sean utilizados o implementados para su comercialización o transformación.

Agroindustria (AGI)

Transformación y manejo de productos del sector primario su ubicación requiere que no generen conflictos en la operación de estas. Estos deben atender las disposiciones marcadas en la normatividad de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y en vigor, y demás disposiciones de los tres órdenes de gobierno.

Industria de intensidad baja (I1):

- a) Norma de Intensidad: Hasta 50 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 300 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo del predio: 10 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta camioneta de 3 toneladas.

Industria de intensidad media (I2):

- a) Norma de Intensidad: Hasta 250 personas activas;
- b) Dimensión máxima del predio: 1,000 metros cuadrados;
- c) Frente mínimo del predio: 15 metros lineales; y,
- d) Servicio de carga y descarga: hasta tráiler

Industria de intensidad alta (I3):

- a) Norma de Intensidad: Más 250 personas activas;
- b) Dimensión del predio a partir: 1,000 metros cuadrados;
- c) Servicio de carga y descarga: hasta tráiler.

Aprovechamiento agrícola (AG):

- a) Norma de Intensidad: Actividades rurales dedicadas a la siembra, cosecha y almacenaje de productos vegetales.

Aprovechamiento agropecuario (AA):

- a) Norma de Intensidad: actividades rurales dedicadas a la ganadería, avicultura y apicultura;
- b) Dimensión máxima del predio: mínimo 5,000 metros cuadrados; y,
- c) Frente mínimo del predio: 50 metros lineales.

Zona para reserva del crecimiento (ZRC):

Son aquellas áreas que cuentan con condiciones favorables para el crecimiento de infraestructura, servicios básicos, vivienda, industria y equipamiento, permitiendo acciones de crecimiento urbano para el centro de población.

Zona para consolidación urbana (ZCU):

Son aquellas áreas que cuentan con condiciones favorables para afianzar, fortalecer y fijar acciones en materia urbana, así como atender o proponer acciones de redensificación de los centros de población.

Corredor de usos mixtos (CS)

Se refiere particularmente a aquellos predios con frente a las vialidades primarias y en donde se podrá destinar a usos comerciales, de servicios y habitacionales. Se establecieron tres categorías distintas de acuerdo con las características de las vialidades (regionales y urbanas), así como con la mezcla de usos permitida.

Corredor de comercio y servicios de intensidad mínima (CS1):

La cual considerará la compatibilidad prevista para las zonas C1 y S1 de la tabla de compatibilidades de usos y destinos de suelo.

Corredor de comercio y servicios de intensidad baja (CS2):

La cual considerará la compatibilidad prevista para las zonas C2 y S2 de la tabla de compatibilidades de usos y destinos de suelo.

Corredor de comercio y servicios de intensidad media (CS3):

La cual considerará la compatibilidad prevista para las zonas C3 y S3 de la tabla de compatibilidades de usos y destinos de suelo.

Corredor de comercio y servicios de intensidad alta (CS4):

La cual considerará la compatibilidad prevista para las zonas C4 y S4 de la tabla de compatibilidades de usos y destinos de suelo.

APARTADO VII**DESTINOS DEL SUELO*****De los destinos del uso del territorio***

Artículo 116. Entre los diferentes usos del territorio se caracterizan de manera específica los que están dedicados a la realización de actividades de carácter y beneficio público, denominados por la ley; Destinos y para los efectos del presente Reglamento son los siguientes:

Equipamiento urbano (EQ)

Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias.

- a) Equipamiento urbano vecinal: hasta 10,000 habitantes por radio de influencia;
- b) Equipamiento urbano zonal: hasta 100,000 habitantes por radio de influencia.
- c) Equipamiento urbano especializado: Más de 100,000 habitantes por radio de influencia.

Infraestructura pública (INP)

Comprende las instalaciones generadoras o controladoras de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, relleno sanitario, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.

Parque urbano (PURB)

Corresponde a las zonas con áreas verdes al aire libre, con características de convivencia y recreación social la cual puede albergar áreas de bosques, andadores, plazas, áreas de juegos infantiles y de deporte.

Parque lineal (PL)

Este uso pertenece a los elementos conformado por áreas verdes en los márgenes del ríos y arroyos intermitentes, así como la posible reutilización en los derechos de vía de infraestructuras que no son utilizadas.

Área verde (AV)

Se refiere a zonas con áreas verdes y de valor ambiental que incluyen los parques, plazas, jardines públicos, así como áreas ajardinadas de las vialidades.

APARTADO VIII

USO FORESTAL

Superficies Arboladas

Artículo 117. Son aquellas superficies arboladas, que presentan conservación de las masas autóctonas, promover la evolución progresiva entre su extracción y su reforestación programada con el fin de mantener un equilibrio entre el aprovechamiento racional, también mantiene condiciones óptimas del suelo para promover y generar acciones de reforestación, atendiendo puntualmente a la paleta vegetal municipal vigente.

Protección ecológica (PE)

Correspondiente aquellas áreas donde se encuentran condiciones para proteger los ecosistemas relevantes en el municipio.

Conservación ecológica (CE)

Son aquellas zonas aptas para conservación y mejoramiento del paisaje y sus condiciones ambientales, a favor de los ecosistemas.

Restauración ecológica (RE)

Correspondiente aquellas áreas que han sido afectadas o perturbadas y que por sus condiciones ecosistémicas deben recuperarse a favor del medio ambiente.

CAPITULO SEXTO

COMPATIBILIDADES

Compatibilidades de Usos y Destinos

Artículo 118. Para los efectos de aplicación del presente Reglamento, se agrega la tabla de compatibilidades de los usos y destinos del suelo para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago. Esta propuesta de zonificación primaria y secundaria, así como sus denominaciones y sus clasificaciones tiene la misma vigencia a la publicación del PMDUOET en el periódico oficial y tendrán vigencia hasta que no se actualice de manera integral este reglamento de Zonificación y Usos del Suelo

Tabla 249. Tabla de compatibilidad Urbana

ACTIVIDAD/GIRO	ZONAS																				NO URBANIZABLE																		
	URBANIZADO																																						
USOS DEL SUELO	HR SUR	HR	HD	H2	H3	M	CH-A	CH-B	S1	S2	S3	S4	S5	C1	C2	C3	CD	AGI	AEX	UE	I1	I2	I3	EQ	INP	ZRC	ZCU	PUB	PL	AV	AG	AA	LT	RE	CL	FE	ANP		
I. Uso Agrícola	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
II. Uso pecuario	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
III. Uso Forestal	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	
IV. Habitacional densidad mínima	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
V. Habitacional densidad baja	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
VI. Habitacional densidad media	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
VII. Habitacional densidad alta	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
VIII. Servicios de Intensidad Mínima	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
IX. Servicios de Intensidad Baja	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
X. Servicios de Intensidad Media	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XI. Servicios de Intensidad Alta	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XII. Servicios Comerciales	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XIII. Comercio de Intensidad Mínima	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XIV. Comercio de Intensidad Baja	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XV. Comercio de Intensidad Media	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XVI. Comercio de Intensidad Alta	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XVII. Uso Arqueológico	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XVIII. Uso Agroindustrial	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XIX. Taller Familiar	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XX-A. Energías renovables.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XX-B. Industria de intensidad baja.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XXI. Industria de intensidad media	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XXII. Industria de intensidad alta.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XXIII. Industria pesada y actividades de riesgo.	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XXIV. Parque urbano	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
XXV. Equipamiento Vecinal	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
XXVI. Equipamiento Zonal	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
XXVII. Equipamiento Especializado	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●		
XXVIII. Infraestructura pública	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
PREDOMINANTE	● ●																																						
COMPATIBLE	○ ○																																						
CONDICIONADO	○ ○ ○																																						
ASIGNACIÓN	A A																																						
INCOMPATIBLE	X X																																						
CONSULTAR PROGRAMA DE MANEJO	E E																																						

Fuente: Landscape Planning S.C.

Para mayor claridad, la presente tabla de compatibilidades de los usos y destinos del suelo para el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico Territorial de Valle de Santiago, podrá ser consultada en el propio Programa Municipal que se encuentra publicado y vigente.

APARTADO I

COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO.

Compatibilidades e Incompatibilidades

Artículo 119. Las compatibilidades e incompatibilidades entre cada uno de los usos y destinos del suelo, se establecerá en una matriz de compatibilidad en la cual se establecen las posibilidades entre las actividades y las diferentes zonas contenidas el plano de zonificación de secundaria.

Usos Permitidos y No Permitidos

Artículo 120. Esta herramienta auxiliar identifica a los usos de suelo que son permitidos y los no permitidos de acuerdo con la actividad que se esté promoviendo corresponden a lo establecido en el artículo 78 del Código Territorial. Se establece la posibilidad que ciertas actividades incompatibles o condicionadas puedan obtener aprobación positivas y que dichas actividades pueden ser corregidas con acciones de mitigación o compensación; abriendo la posibilidad de declarar un uso o destino sujeto a condicionado a la actividad que se promueva, siempre y cuando se lleven a cabo las acciones de mitigación propuestas por la autoridad municipal y los promotores o desarrolladores cumplan con el compromiso asumido y que responda a las normas técnicas mexicanas en la materia.

- I. **Uso o destino predominante:** corresponden a aquellos usos principales de una zona determinada, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona o corredor de que se trate;
- II. **Uso o destino compatible:** corresponden a aquellas actividades que pueden generar funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;
- III. **Uso o destino sujeto a condicionante:** corresponden a ciertas actividades que se ubican en la zona urbana o cercanas a los límites de los Centro de Población Urbanos, siempre y cuando cumpla con requerimientos técnicos de acuerdo a ciertos estudios como de Integración Urbana, Impacto Ambiental, Impacto Vial y de accesibilidad e infraestructura urbana, y que no afecte al Patrimonio Cultural y Natural; estas actividades requieren de una localización especial y de cumplir con condicionantes de un proyecto determinado y que el Ayuntamiento atenderá mediante una evaluación de compatibilidad;
- IV. **Uso o destino asignado:** corresponden a los usos o destinos que se asignen en la Zona de Reserva para el Crecimiento, en la Zona de Consolidación Urbana y en la Zona de Reserva Agrícola;
- V. **Uso de suelo incompatible:** Corresponden a las actividades que no puede convivir bajo

TÍTULO QUINTO

DE LAS GENERALIDADES DE LOS PERMISOS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO ÚNICO

DISPOSICIONES COMUNES

Incumplimiento de requisitos

Artículo 121. Cuando los particulares incumplan con alguno de los requisitos que exige el Código Territorial, el presente Reglamento, se procederá conforme a lo dispuesto por el Código de procedimientos Administrativos del Estado de Guanajuato.

En caso de no subsanarse, la petición se tendrá por no presentada.

Pagos de derechos

Artículo 122. El otorgamiento de los permisos o autorizaciones en materia de gestión urbana, causarán los derechos que anualmente establezca la Ley de Ingresos para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, para el ejercicio fiscal que corresponda y las Disposiciones Administrativas en materia de Recaudación, según sea el caso, los solicitantes deberán presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos.

Vigencia de la Constancia de Factibilidad

Artículo 123. Las Constancias de Factibilidad tendrán una vigencia igual a la del PMDUOET en el que se haya fundado.

Vigencia del permiso de uso de suelo

Artículo 124. El permiso de uso de suelo tendrá una vigencia igual a la del PMDUOET en el que se haya fundado, siempre que éste no haya sufrido modificaciones aplicables al inmueble de que se trate y persista el uso, en tipo, intensidad y densidad, a que se refiera el permiso.

De los permisos de usos de suelo para habitación unifamiliar

Artículo 125. Para la utilización o uso de predios o inmuebles destinados exclusivamente a usos habitacionales unifamiliares, se podrán solicitar los permisos y autorizaciones señaladas en el Código Territorial, del presente Reglamento, el de Fraccionamientos y Desarrollos en Régimen de Condominio, así como al Reglamento de Construcción, todos para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato.

De los permisos de uso de suelo no habitacionales

Artículo 126. Para la utilización o uso de predios o inmuebles que no se encuentren destinados exclusivamente a usos habitacionales unifamiliares, es necesario obtener previamente el permiso de uso de suelo y la autorización de uso y ocupación en los términos del Código Territorial, del presente Reglamento, del Reglamento de Fraccionamientos y Desarrollos en Régimen de Condominio, y el Reglamento de Construcción, vigentes en el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato.

Permisos prohibidos de usos de suelo

Artículo 127. Quedan prohibidos en el Municipio los permisos de usos de suelo y permisos de construcción para casinos, centros de apuestas, salas de sorteos, casas de juego y similares, así como para el establecimiento de centros que presenten espectáculos con personas desnudas o semi desnudas, atendiendo a lo establecido en el Art.60; Fracc. XI bis 3, del Código Territorial.

TITULO SEXTO

INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPITULO PRIMERO

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Reglas aplicables

Artículo 128. La realización de las acciones de inspección y vigilancia y los procedimientos para la imposición de sanciones y medidas de seguridad se sujetarán a las disposiciones de este Título, a las del Código Territorial, a las del Código de Procedimiento.

Denuncia popular

Artículo 129. Cualquier persona podrá denunciar ante la Dirección, por escrito o comparecencia, todo hecho, acto u omisión que produzca o pueda producir el incumplimiento de obligaciones y el ejercicio de los derechos establecidos en el presente Reglamento, el Código Territorial, el PMDUOET y demás instrumentos normativos aplicables.

Cualquier servidor público que, en el ejercicio de sus funciones, tome conocimiento de la posible infracción a las disposiciones del presente Reglamento, del Código Territorial, así como de los reglamentos, programas y demás disposiciones jurídicas relativas, deberá notificarlo, de inmediato, a la Dirección.

Suspensión de Obras

Artículo 130. La Dirección, al conocer de la existencia o formación de un asentamiento humano que no cumpla con las disposiciones del Código, en congruencia con lo establecido en el PMDUOET, procederá a la suspensión de cualquier obra o venta de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos visibles, copias del acuerdo que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones del Código y publicado en un periódico de circulación en el municipio, como advertencia pública.

Actos de inspección y vigilancia

Artículo 131. La Dirección realizará los actos de inspección y vigilancia para la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este reglamento, el PMDUOET y las demás disposiciones relativas.

Formalidades de las Visitas de Inspección

Artículo 132. Para la realización de las visitas de inspección, deberá atender a mediar orden por escrito, la cual contendrá:

- I. El nombre del propietario, poseedor, usufructuario, representante legal, arrendador o de quien deba recibir la visita;
- II. El nombre de los inspectores que deberán efectuar la visita;
- III. El lugar de la edificación, instalación, estructura, anuncio, establecimiento comercial, obra, predio o yacimiento que han de verificarse o inspeccionarse;
- IV. Los motivos, objeto y alcance de la visita;
- V. Las disposiciones legales que fundamenten la verificación o inspección; y,
- VI. El nombre, cargo y firma autógrafa de la autoridad que emite la orden.

Procedimiento de la visita de inspección

Artículo 133. Al iniciarse la visita de inspección, los Inspectores deberán identificarse debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, requiriéndole la presencia de la persona a quien va dirigida dicha visita, siendo esta última a quien exhibirán la orden respectiva y le entregará copia de la misma, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, los Inspectores podrán designarlos, haciendo constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante, sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

En el supuesto de no encontrarse el visitado o su representante legal, se dejará citatorio para que espere, a hora fija del día hábil siguiente, al personal autorizado adscrito a la Dirección para la práctica de la diligencia, con el apercibimiento que de no atender el citatorio, la diligencia se entenderá con la persona que se encuentre en el lugar o con el vecino más próximo.

Los visitados, sus representantes o la persona con quien se entienda la diligencia, están obligados a permitir a los inspectores el acceso al lugar o zona objeto de la visita especificado en la orden, así como a proporcionar y poner a la vista toda clase de documentación, equipos y bienes que se les requieran.

***Acta administrativa derivada de
la visita de inspección***

Artículo 134. En toda visita de inspección se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección se dará oportunidad a la persona con quien se entendió la diligencia para que manifieste lo que a su derecho convenga, en relación con los hechos asentados en el acta.

Al finalizar la diligencia, se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quien entregará copia del acta al interesado.

Si la persona con quien se entendió la diligencia o los testigos, se negaren a firmar el acta, o el interesado se negare a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentarán en ella, sin que esto afecte su validez; procediendo a fijarla en el acceso al inmueble en que se practicó la misma.

***Facilidades para la realización de
la visita de inspección***

Artículo 135. La persona con quien se entienda la diligencia, estará obligada a permitir al personal autorizado el acceso al lugar o lugares sujetos a inspección en los términos previstos en la orden escrita a que se refiere el artículo 133 del presente Reglamento, así como a proporcionar toda clase de información que conduzca a la verificación del cumplimiento del Código Territorial, este Reglamento y demás disposiciones aplicables, con excepción de lo relativo a derechos de propiedad industrial o de otro tipo que sean confidenciales conforme a la ley de la materia.

La autoridad deberá mantener la información recibida en reserva, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública para el Estado de Guanajuato y en la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados para el Estado de Guanajuato.

Acta Administrativa Circunstanciada

Artículo 136. De toda diligencia se levantará acta administrativa, en la que se hará constar en forma circunstanciada, haciendo constar todos y cada una de los hechos u omisiones que se hayan observado en la diligencia, misma que deberá contener como mínimo:

- I. Fecha y hora de inicio y término de la diligencia;
- II. Forma en que se cercioró el inspector del domicilio o lugar objeto de la visita;

- III.** Acreditación por medios fehacientes de la persona con la cual se atiende la visita, si es por documentos oficiales se deberán asentar en dicha acta los datos del mismo, como número de folio o credencial, autoridad que lo expide, fecha de expedición; si es por medio de testigos, se deberán establecer los generales de los mismos;
- IV.** Acreditación de los testigos que participan en la visita, anexando los datos del documento o medios que hagan posible la identificación de los testigos;
- V.** Acreditación oficial del (los) inspector (es) que realizan la visita, expedido por la Dirección, que los acredite legalmente para desempeñar su función;
- VI.** Nombre y firma de cada uno de los participantes en la orden de visita; y,
- VII.** Hacer constar los hechos u omisiones observados y acontecidos en el desarrollo de la misma, incluyendo los documentos solicitados al visitado, especificando cuáles de ellos exhibió.

Con las mismas formalidades indicadas en las fracciones anteriores, se levantarán actas previas o complementarias, para hacer constar hechos concretos en el curso de la visita o después de su conclusión.

El visitado, su representante o la persona con la que se entienda la visita de inspección, podrán formular observaciones en el acto de la diligencia, mostrar y ofrecer pruebas con relación a los hechos u omisiones, las que se harán constar en el acta.

La persona con quien se haya entendido la visita de inspección, los testigos y los inspectores firmarán el acta. La negativa a firmar el acta o a recibir copia de la misma, se deberá hacer constar en el referido documento, sin que esta circunstancia afecte su validez.

De toda acta levantada, principal o complementaria, en diligencias practicadas en la visita de inspección, un ejemplar legible se entregará a la persona con quien se entienda la diligencia.

Auxilio de la fuerza pública

Artículo 137. La Dirección, podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

Medidas correctivas de urgente aplicación

Artículo 138. Recibida el acta de inspección por la Dirección, en caso de encontrar alguna violación al Código Territorial, este reglamento, al PMDUOET u otros

ordenamientos jurídicos aplicables, ésta requerirá al interesado, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundando y motivando el requerimiento y para que, dentro del término de diez días hábiles contados a partir del día hábil siguiente a aquel en que surta efectos la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se hayan asentado.

Resolución

Artículo 139. Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda, dentro de los treinta días hábiles siguientes, misma que se notificará al interesado, personalmente o por correo certificado con acuse de recibo.

Corrección de deficiencias o irregularidades observadas

Artículo 140. En la resolución administrativa correspondiente, en caso de haberse encontrado infracciones al Código Territorial, este reglamento u otros ordenamientos jurídicos aplicables se señalarán o, en su caso, adicionarán las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas pudiendo ser de entre 10 y 30 días hábiles según la situación y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables. Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Configuración de delitos

Artículo 141. En los casos en que proceda, la Dirección, hará del conocimiento del Ministerio Público la realización de actos u omisiones constatados que pudieran configurar uno o más delitos.

CAPÍTULO SEGUNDO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD

Medidas de seguridad

Artículo 142. Se entenderá por medidas de seguridad, las determinaciones preventivas ordenadas por la Dirección, que tendrán por objeto evitar daños a

personas o bienes que puedan causar las construcciones, instalaciones, explotaciones, obras y acciones tanto públicas como privadas, en razón de existir cualquiera de las causas a que se refiere el Código Territorial y/o el presente Reglamento, así como todas aquellas que contravengan el PMDUOET. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, se pueden imponer en cualquier momento en tanto no se haya dictado la resolución, tienen carácter temporal, mientras persistan las causas que las motiven y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales que en su caso correspondan, por las infracciones cometidas.

CAPÍTULO TERCERO

DE LAS INFRACCIONES

Infracciones

Artículo 143. Las personas físicas o jurídico-colectivas que infrinjan las disposiciones del Código Territorial, el presente reglamento, el PMDUOET y demás normativa aplicable, serán administrativamente sancionadas por el Titular del Gobierno Municipal a través de la Dirección, en los términos de este ordenamiento, previo acuerdo delegatorio para tal efecto.

Lo anterior con independencia de la responsabilidad civil, penal y/o administrativa en que puedan incurrir.

Actos afectados de nulidad

Artículo 144. Estará afectado de nulidad cualquier acto que se expida o celebre en contravención del Código Territorial, este reglamento, el PMDUOET, y demás disposiciones aplicables.

Responsabilidad solidaria

Artículo 145. Para los efectos de este Capítulo serán solidariamente responsables de las infracciones a las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás disposiciones normativas aplicables:

- I. El propietario o poseedor del o de los inmuebles involucrados;
- II. Cualquier persona que ejecute, ordene o favorezca las acciones u omisiones constitutivas de infracción;
- III. Cualquier persona que con su conducta contravenga las disposiciones del Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicables en la materia;
- IV. Los fedatarios o servidores públicos que intervengan o faciliten su comisión; y

- V. Los servidores públicos que propicien por acción u omisión un acto o hecho que infrinja las disposiciones o principios establecidos en el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable a la materia.

Conductas constitutivas de infracción

Artículo 146. Se consideran conductas constitutivas de infracción, en materia de ordenamiento y administración sustentable del territorio:

- I. Realizar cualquier tipo de obras, construcciones o instalaciones, sin haber obtenido previamente los permisos otorgados por la Dirección, de acuerdo a la zona que se trate;
- II. Realizar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en forma distinta a las características, términos y condiciones establecidos en los permisos otorgados por la Dirección;
- III. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- IV. Efectuar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder los permisos a que se refiere el Código Territorial, este reglamento, el PMDUOET y demás normativa aplicable, o que contravengan las disposiciones contenidas en los mismos;
- V. Ejecutar cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en zonas, áreas, sitios o lugares no permitidos;
- VI. Dañar la infraestructura pública, el equipamiento urbano, los parques urbanos, jardines públicos, áreas verdes, banquetas, calles o cualquier otro bien de propiedad pública, con motivo de la ejecución de cualquier obra, instalación, actividad o proyecto;
- VII. Dañar o alterar de cualquier manera, los bienes considerados como parte del patrimonio cultural, urbano, natural y arquitectónico o las áreas de valor escénico;
- VIII. Incumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la Dirección en uso de las atribuciones que el Código Territorial, este reglamento y demás normativa aplicable le confiera;
- IX. Impedir a los Inspectores adscritos a la Dirección, la realización de inspecciones que en los términos del presente reglamento se hubieren ordenado;
- X. Efectuar actos de publicidad o promoción de venta de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;

- XI.** Realizar actos de promesa de venta, venta o cualquier otro acto traslativo de dominio de naturaleza civil o administrativa, de lotes o viviendas sin contar con el permiso correspondiente;
- XII.** Realizar, dentro de un área de reserva natural protegida, cualquier obra, instalación, actividad o proyecto en contravención a la declaratoria o al programa de manejo respectivo;
- XIII.** Instalar, colocar o ubicar cualquier anuncio y/o toldo en contravención a lo dispuesto en el Código Territorial, este reglamento y/o el PMDUOET;
- XIV.** Colocar o construir antenas de telecomunicaciones sin haber obtenido los permisos correspondientes; y,
- XV.** Cualquier acto o hecho que contravenga las disposiciones del Código Territorial, el presente Reglamento, el PMDUOET y demás disposiciones normativas aplicables a la materia.

Infracciones imputables a los fedatarios

Artículo 147. Son infracciones cuya responsabilidad es imputable a los fedatarios, registradores públicos y a cualquier otro servidor investido de fe pública:

- I.** Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o actas que contravengan lo dispuesto en el Código Territorial, este Reglamento, el PMDUOET y demás normativa que resulte aplicable;
- II.** Inscribir o registrar documentos e instrumentos que contravengan las disposiciones del Código Territorial, este Reglamento, el PMDUOET, y demás normativa que resulte aplicable;
- III.** Proporcionar los informes, datos o documentos a que se refieren las fracciones anteriores, alterados o falsificados; y,
- IV.** Cooperar con los infractores en cualquier forma que resulte violatoria o que contravenga las disposiciones contenidas en el Código Territorial, este Reglamento, el PMDUOET, y demás normativa que resulte aplicable.

CAPÍTULO CUARTO

DE LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS

Procedimiento para la imposición de sanciones administrativas

Artículo 148. En la imposición de cualquier sanción administrativa, se observará lo siguiente:

- I. Previamente se citará al infractor señalando las irregularidades advertidas, a fin de que comparezca a manifestar lo que a su derecho convenga y aportar las pruebas que estime convenientes; de no comparecer sin causa justificada, el día y hora señalados en el citatorio, se tendrá por satisfecho el requisito de garantía de audiencia;
- II. En la audiencia a que se refiere la fracción anterior, se reiterará el objeto de la citación y se dejará constancia de su dicho, así como de las pruebas que presente y ofrezca, para lo cual se le concederá un plazo máximo de cinco días hábiles para su desahogo; y,
- III. Concluido el plazo de pruebas, se dictará resolución dentro de los cinco días hábiles siguientes.

Sanciones administrativas

Artículo 149. Las sanciones administrativas por la comisión de las infracciones a que se refiere este reglamento podrán consistir en:

- I. Demolición total o parcial de construcciones, en caso de inminente peligro; para tal efecto se podrán ejecutar obras encaminadas a evitar toda clase de siniestros con motivo de dichas demoliciones, cuando las edificaciones hayan sido efectuadas en contravención al PMDUOET. En este caso el Municipio no tiene obligación de pagar indemnización alguna y deben obligar a los particulares a cubrir el costo de los trabajos efectuados;
- II. La clausura temporal o definitiva, total o parcial, de construcciones, predios, instalaciones, obras o edificaciones;
- III. La suspensión temporal o definitiva, total o parcial, de trabajos, servicios, proyectos o actividades; estas incluirán las actividades que no cuenten con el uso de suelo respectivo;
- IV. Revocación de los permisos otorgados;
- V. Multa equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización diaria vigente al momento de cometerse la infracción. Si el infractor fuere jornalero, obrero o trabajador, la multa no deberá exceder de un día de salario y tratándose de personas no asalariadas, el equivalente a un día de su ingreso; y,
- VI. Reparación del Daño.

Reglas para sancionar a los notarios públicos

Artículo 150. Si de la aplicación del presente reglamento se conoce alguna infracción por parte de los notarios públicos, se procederá a realizar la debida queja

o denuncia ante la autoridad correspondiente de conformidad con la Ley del Notariado para el Estado de Guanajuato.

Reglas para sancionar a los servidores públicos

Artículo 151. Las infracciones en que incurran los servidores públicos serán sancionadas conforme a lo estipulado en la Ley de Responsabilidades Administrativas para el Estado de Guanajuato.

Criterios para la imposición de sanciones

Artículo 152. La imposición de las sanciones administrativas se sujetará a los siguientes criterios:

- I. Se tomará en cuenta la capacidad económica del infractor, la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso, la reincidencia y, en su caso, el monto del beneficio, daño o perjuicio económico derivado de la infracción;
- II. Podrán imponerse al infractor, simultáneamente las medidas de seguridad y las sanciones que correspondan;
- III. Para su cumplimiento, las autoridades correspondientes podrán hacer uso de la fuerza pública; y,
- IV. El plazo de prescripción para la imposición de sanciones será de tres años y empezará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en que hayan cesado los efectos de la misma, cuando se trate de infracciones continuadas o de trato sucesivo.

Medidas correctivas

Artículo 153. La Dirección ordenarán al infractor, en la resolución que ponga fin al procedimiento, la ejecución de las medidas correctivas para subsanar las conductas cometidas.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, éste deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento anterior y, del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, la Dirección podrá imponer, previa audiencia con el interesado, además de la sanción o sanciones que procedan, una multa adicional por cada día que haya transcurrido sin acatar el

mandato, siempre que no se exceda de los límites máximos señalados en este Título.

Obligación de resarcir los daños

Artículo 154. Siempre que, con motivo de una infracción al Código Territorial, este Reglamento, al PMDUDET y demás normativa aplicable se genere un daño al patrimonio del Municipio, el infractor tendrá la obligación de resarcirlo. En todo tiempo podrán asegurarse bienes del obligado a la reparación del daño, a fin de garantizar el pago; en todo caso, el aseguramiento se tramitará conforme a la legislación hacendaria aplicable.

TITULO SEPTIMO

MEDIOS DE DEFENSA

CAPITULO UNICO

DE LOS MEDIOS DE DEFENSA

Medios de defensa

Artículo 155. Las resoluciones dictadas, con motivo de la aplicación del presente reglamento, podrán ser impugnadas en términos de lo dispuesto por el TITULO SEXTO del LIBRO SEGUNDO del Código de Procedimiento y Justicia Administrativa para el Estado y los Municipios de Guanajuato.

TRANSITORIOS.

PRIMERO. Las disposiciones del presente Reglamento entrarán en vigor al día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guanajuato.

SEGUNDO. Se deroga el Reglamento de Usos y Destino del Suelo para el Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato., aprobado en sesión ordinaria de Ayuntamiento de fecha 25 de febrero de 2005 y publicado el 22 de abril de 2005, año XCII tomo CXLIII, así como las disposiciones administrativas que se opongan al presente Reglamento

TERCERO. Los instrumentos de Planeación contenidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico Territorial Visión 2045, del Municipio de Valle de Santiago, Guanajuato, aprobado por el Ayuntamiento, quedan vigentes en los términos del presente Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CUARTO. Las autorizaciones, permisos o licencias que fueron expedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento continuarán en los términos en que fueron concedidas.

QUINTO. Los procedimientos que se encuentren en trámite serán regulados hasta su terminación, por el Reglamento vigente al momento de iniciar su procedimiento respectivo.

Por lo tanto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 fracción VI y 240 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se le dé debido cumplimiento.

SEXTO. En tanto no se disponga de normas de diseño para la accesibilidad universal en el municipio de Valle de Santiago, los diseños arquitectónicos y urbanísticos, se deberán sujetar a las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-030-SSA3-2013, NOM-004-SEDATU-2023, NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 y las aplicables según el proyecto a desarrollar, las que establecen las características arquitectónicas y urbanísticas para facilitar el acceso universal,

Por tanto, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 26 fracción VII, 137 fracción IX y 305 de la Ley para el Gobierno y Administración de los Municipios del Estado de Guanajuato, mando se imprima, publique, circule y se dé el debido cumplimiento.

Dado en la Residencia del Ayuntamiento de Valle de Santiago, Guanajuato, a los 02 dos días del mes de octubre del año 2024 dos mil veinticuatro.

Ing. Alejandro Alanís Chávez
Presidente Municipal

Mtro. José Guadalupe Martínez Sixtos
Secretario del Ayuntamiento