



Colima

GOBIERNO DEL ESTADO
PODER EJECUTIVO

GOBERNADORA CONSTITUCIONAL
DEL ESTADO DE COLIMA
INDIRA VIZCAÍNO SILVA

SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO Y
DIRECTOR DEL PERIÓDICO OFICIAL
ALBERTO ELOY GARCÍA ALCARAZ

Las leyes, decretos y demás disposiciones obligan y surten sus efectos desde el día de su publicación en este Periódico, salvo que las mismas dispongan otra cosa.

www.periodicooficial.col.gob.mx

EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO



SUPLEMENTO
NÚM. 9

EDICIÓN ORDINARIA
SÁBADO, 31 DE ENERO DE 2026
TOMO CXI
COLIMA, COLIMA

NÚM.

8

32 págs.



EL ESTADO DE COLIMA

SUMARIO

DEL GOBIERNO MUNICIPAL H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA

ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA REFORMAR DIVERSAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA.

Pág. 3

**DEL GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DE COLIMA**

ACUERDO

POR EL QUE SE APRUEBA REFORMAR DIVERSAS DISPOSICIONES DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA.

ACUERDO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2, 8, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 125, 141, 142 Y 293 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA.

RIULT RIVERA GUTIÉRREZ, Presidente Municipal de Colima, a sus habitantes, sabed:

Que el Honorable Cabildo Municipal se ha servido dirigirme para su publicación el siguiente:

ACUERDO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 2, 8, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 125, 141, 142 Y 293 DEL REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA.

El Honorable Cabildo Municipal de Colima, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 90, fracción II y 94 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Colima; 42, 45 fracción I inciso i), y 116 de la Ley del Municipio Libre del Estado de Colima, así como los artículos 25, 26, fracción VII, 33, 69, 75, 104 fracción II, 105 fracciones I y IV, 108 fracción III, 132, 136, y 138 del Reglamento del Gobierno Municipal de Colima; y conforme a los siguientes:

C O N S I D E R A N D O S

PRIMERO. Que los Municipios tienen la obligación de desempeñar las comisiones que se les confieren, con toda responsabilidad y eficacia, contando para ello con la colaboración de los funcionarios de la administración municipal, dando cuenta de sus gestiones al Pleno del Cabildo, mediante los dictámenes correspondientes.

SEGUNDO. Es por ello que, mediante Memorándum número S-833/2025 de fecha 19 de diciembre de 2025, el Lic. J. Francisco Anzar Herrera, Secretario del H. Ayuntamiento de Colima, turnó a la Comisión de Gobernación y Reglamentos el Memorándum No. DGAJ-1339/2025 de fecha 18 de diciembre de 2025 suscrito por el Lic. Miguel Ángel Solís Cruz, Director General de Asuntos Jurídicos, en el cual, propone someter a consideración del H. Cabildo reformar los artículos **2, 8, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 125, 141, 142 y 293 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima.**

TERCERO. Que el Municipio de Colima, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y control del uso del suelo, cuenta con un Reglamento de Zonificación como instrumento normativo fundamental para establecer la clasificación, regulación y compatibilidad de los usos, destinos y reservas del suelo, así como para orientar el crecimiento urbano de manera ordenada, equilibrada y sostenible, garantizando la función social de la propiedad y la protección del interés público.

CUARTO. Que el crecimiento demográfico, la expansión de la mancha urbana, la diversificación de las actividades económicas, los cambios en los patrones de movilidad, así como las nuevas exigencias sociales, ambientales y de infraestructura, han generado dinámicas territoriales distintas a las existentes al momento de la emisión del Reglamento de Zonificación vigente, haciendo necesario su revisión y actualización para evitar vacíos normativos, contradicciones técnicas y discrecionalidad administrativa en su aplicación.

QUINTO. Que del análisis integral realizado por las áreas técnicas, jurídicas y de planeación urbana del Ayuntamiento, se advirtió la conveniencia de reformar diversas disposiciones del Reglamento de Zonificación, a fin de armonizarlo con la legislación federal, estatal y municipal aplicable, con los instrumentos de planeación vigentes y con los principios de desarrollo urbano sostenible, resiliencia territorial, accesibilidad universal, protección ambiental, movilidad eficiente y gestión responsable del suelo.

SEXTO. Que la reforma propuesta busca fortalecer la certeza jurídica tanto para la autoridad como para los particulares, estableciendo criterios claros, objetivos y actualizados para la determinación de zonas, usos, densidades, intensidades, coeficientes de ocupación y aprovechamiento del suelo, así como para los procedimientos administrativos vinculados a licencias, permisos, autorizaciones y cambios de uso, reduciendo con ello riesgos de interpretación discrecional y conflictos jurídicos;

SÉPTIMO. Asimismo, la actualización del Reglamento de Zonificación resulta necesaria para garantizar la congruencia normativa con los programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, prevenir asentamientos irregulares, promover un uso eficiente y racional del suelo, incentivar un desarrollo urbano compacto y equilibrado, y contribuir a la mejora de la calidad de vida de la población, sin menoscabo de los derechos adquiridos y bajo el principio de legalidad y seguridad jurídica.

Que la reforma que se dictamina atiende criterios de interés general, proporcionalidad y razonabilidad normativa, y se emite con base en estudios técnicos, diagnósticos urbanos y consideraciones jurídicas suficientes, por lo que resulta procedente, necesaria y conveniente para el adecuado ejercicio de las funciones municipales en materia de planeación y control del desarrollo urbano.

Para los efectos de ser más visuales en la propuesta se muestra la siguiente tabla con las sugerencias de reformas planteadas:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN DEL MUNICIPIO DE COLIMA

SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN PROPUESTA
<p>Artículo 2. Las normas de control de intensidad de la edificación determinan para cada tipo de zona:</p> <p>I. La superficie mínima del lote; II. El frente mínimo del lote; III. El coeficiente de ocupación del suelo; IV. El coeficiente de utilización del suelo; V. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones; VI. Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación; VII. Los espacios mínimos para estacionamiento requeridos dentro del predio; VIII. La densidad máxima de unidades por hectárea; X. Las demás que resulten necesarias.</p>	<p>Artículo 2. Las normas de control de intensidad de la edificación determinan para cada tipo de zona:</p> <p>I. La superficie mínima del lote; II. El frente mínimo del lote; III. El coeficiente de ocupación del suelo; IV. El coeficiente de utilización del suelo; V. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones; VI. Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación; VII. Los espacios mínimos para estacionamiento requeridos dentro del predio; VIII. La densidad máxima de unidades por hectárea; IX. La densidad máxima para vivienda plurifamiliar; y X. Las demás que resulten necesarias.</p>
<p>Artículo 8. Para efectos del presente Reglamento se entiende por:</p> <p>I. Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable; II. Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser mantenidas en sus condiciones ambientales originales; III. Áreas y predios rústicos: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento racional en explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población; IV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable o de desplante del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas destinadas para sótanos; V. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Para efectos del cálculo del CUS, no se considera la superficie construida que se encuentra a más de 1.50 metros abajo del nivel de banquetta, siempre y cuando esta superficie no contenga espacios habitables; VI. Configuración urbana: la percepción visual del medio físico transformado, considerando en su conjunto los elementos urbanos, la arquitectura, el valor ambiental de los espacios abiertos, la vegetación y el mobiliario urbano. VII. Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado; VIII. Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración máxima de habitantes o viviendas permisible en</p>	<p>Artículo 8. Para efectos del presente Reglamento se entiende por:</p> <p>I. Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable; II. Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser mantenidas en sus condiciones ambientales originales; III. Áreas y predios rústicos: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento racional en explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población; IV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable o de desplante del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas destinadas para sótanos; V. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Para efectos del cálculo del CUS, no se considera la superficie construida que se encuentra a más de 1.50 metros abajo del nivel de banquetta, siempre y cuando esta superficie no contenga espacios habitables; VI. Configuración urbana: la percepción visual del medio físico transformado, considerando en su conjunto los elementos urbanos, la arquitectura, el valor ambiental de los espacios abiertos, la vegetación y el mobiliario urbano. VII. Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado; VIII. Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración de habitantes o lotes permisibles en una superficie</p>

<p>una superficie determinada del centro de población, aplicándose sobre hectárea bruta de terreno rústico;</p>	<p>determinada del centro de población, aplicándose sobre hectárea bruta de terreno rústico; IX. DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, es el número máximo de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, será la que resulte de la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) y del Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S) señalado por la zona específica, siempre y cuando se respeten las superficies mínimas de cada espacio, determinadas en el Reglamento de Construcción del municipio de Colima;</p>
---	--

SITUACIÓN ACTUAL

Artículo 51. Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
HC	Habitacional campestre	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible	Vivienda unifamiliar Vivienda aislada Granjas y huertos Alojamiento temporal restringido Recreación en espacios abiertos
H1-U H2-U	Habitacional unifamiliar densidad mínima Habitacional unifamiliar densidad baja	Predominante Compatible Compatible	Vivienda unifamiliar Vivienda aislada Alojamiento temporal restringido
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	Predominante Compatible Compatible Condicionado Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias
H1-H H2-H	Habitacional plurifamiliar horizontal Densidad mínima Habitacional plurifamiliar horizontal densidad Baja	Predominante Compatible Compatible Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos
H3-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias
H4-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta	Predominante Compatible Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal

		Compatible Condicionado Condicionado Condicionado	restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias
H1-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
H2-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad Baja	Compatible Compatible Compatible Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos
H3-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad Media	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala
H4-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad Alta	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias

SITUACIÓN PROPUESTA

Artículo 51. Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
HC	Habitacional campestre	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible	Vivienda unifamiliar Vivienda aislada Granjas y huertos Alojamiento temporal restringido Recreación en espacios abiertos
H1-U H2-U	Habitacional unifamiliar densidad mínima Habitacional unifamiliar densidad baja	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda unifamiliar Vivienda aislada Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Equipamiento urbano de barrio
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	Predominante Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias

		Condicionado	Equipamiento urbano de barrio
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H1-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
H2-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad Baja	Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Equipamiento urbano de barrio
H3-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y Servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H4-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H1-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
H2-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad Baja	Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Equipamiento urbano de barrio
H3-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad Media	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Equipamiento urbano de barrio
H4-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad Alta	Predominante Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal

		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercios y servicios básicos
		Condicionado	Comercios y servicios especializados
		Condicionado	Oficinas de pequeña escala
		Condicionado	Manufacturas domiciliarias
		Condicionado	Equipamiento urbano de barrio

SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN PROPUESTA
<p>Artículo 52. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 54 al 66, se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:</p> <p>I. Las densidades señaladas son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;</p> <p>II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;</p> <p>III. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;</p> <p>IV. Para determinar el número de unidades de vivienda por lote, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;</p> <p>V.- En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40% por ciento del área de azotea o último nivel;</p>	<p>Artículo 52. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 54 al 66, se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:</p> <p>I. Las densidades señaladas son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;</p> <p>II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;</p> <p>III. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;</p> <p>IV. Para determinar el número de unidades de vivienda por lote, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;</p> <p>a. En los casos de lotes, que requieran edificar más unidades de vivienda que las establecidas por el índice de edificación, se aplicará la DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, que es el número máximo de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote.</p> <p>b. La DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, será el número de unidades de vivienda que resulten de dividir el índice de edificación entre los metros cuadrados que resulten de aplicar el Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S) señalado por la zona específica, siempre y cuando se respeten las superficies mínimas de cada espacio, determinadas en el Reglamento de Construcción del municipio de Colima. Para los usos o zonas de tipo H4-U, H4-H y H4-V, la Densidad Máxima de Vivienda, podrá utilizarse, única y exclusivamente, en los polígonos de actuación, que para esos efectos establezcan los programas de desarrollo urbano.</p> <p>c. Para utilizar la DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, deberá obtenerse una certificación de uso del suelo, en donde se indique el número de unidades de vivienda máximas que podrá edificar, una vez que se apliquen los metros cuadrados excedentes que resulten de la cuantificación del CUS. Los metros cuadrados excedentes entre el índice de edificación y la Densidad Máxima para Vivienda, deberán ser pagados al municipio en base a la ley de hacienda del municipio de Colima.</p> <p>V. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 60% por ciento del área de azotea o último nivel;</p>
<p>Artículo 56. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad baja, tipo H2-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p>	<p>Artículo 56. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad baja, tipo H2-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p>

<p>I. La densidad máxima será de 100 habitantes por hectárea, lo que representa 20 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 300 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 300 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>I. La densidad máxima será de 150 habitantes por hectárea, lo que representa 30 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 200 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 57. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H3-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 215 habitantes por hectárea, lo que representa 43 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 140 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 140 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>Artículo 57. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H3-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 215 habitantes por hectárea, lo que representa 43 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 140 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 140 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 58. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad alta, tipo H4-U, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 295 habitantes por hectárea, lo que representa 59 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 96 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 96 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.</p> <p>VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;</p> <p>VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; o en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;</p> <p>IX. La restricción frontal será de 1.00 metro, en ésta superficie se deberá tener un mínimo del 30 por ciento como área jardinada, la autoridad municipal, podrá en forma condicionada autorizar dentro de esta restricción la construcción de cubierta para estacionamiento, siempre y cuando se conserve el porcentaje.</p>	<p>Artículo 58. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad alta, tipo H4-U, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 315 habitantes por hectárea, lo que representa 63 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 96 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 96 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.9 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 90 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.7 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 270 por ciento de la superficie total del lote.</p> <p>VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;</p> <p>VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; o en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;</p> <p>IX. ELIMINAR</p>
<p>Artículo 60. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad baja, tipo H2-H, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 120 habitantes por hectárea, lo que representa 24 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 500 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;</p>	<p>Artículo 60. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad baja, tipo H2-H, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 240 habitantes por hectárea, lo que representa 48 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 500 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;</p>

<p>IV. El índice de edificación será de 250 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>IV. El índice de edificación será de 125 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 280 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 61. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad media, tipo H3-H, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 230 habitantes por hectárea, lo que representa 46 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 260 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 130 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>Artículo 61. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad media, tipo H3-H, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 430 habitantes por hectárea, lo que representa 86 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 280 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 70 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 320 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 62. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad alta, tipo H4-H, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 400 habitantes por hectárea, lo que representa 80 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 150 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote a vías públicas, clasificadas como calles de distribución o locales, definidas en el capítulo XXI de este reglamento, será de 10 metros lineales; no se permitirá este tipo de lotes con frente a vías de una mayor jerarquía. Cuando los lotes tengan acceso a través de áreas comunes o andadores, y cuenten con playas de estacionamiento que satisfagan las normas respectivas, podrán tener un frente mínimo de 8 metros;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 75 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 160 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>Artículo 62. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad alta, tipo H4-H, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 750 habitantes por hectárea, lo que representa 150 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 160 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote a vías públicas, clasificadas como calles de distribución o locales, definidas en el capítulo XXI de este reglamento, será de 10 metros lineales; no se permitirá este tipo de lotes con frente a vías de una mayor jerarquía. Cuando los lotes tengan acceso a través de áreas comunes o andadores, y cuenten con playas de estacionamiento que satisfagan las normas respectivas, podrán tener un frente mínimo de 8 metros;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 40 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.9 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 90 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 360 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 64. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, H2-plurifamiliar vertical densidad baja, tipo V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 150 habitantes por hectárea, lo que representa 30 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 800 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 200 metros cuadrados por vivienda;</p>	<p>Artículo 64. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, H2-plurifamiliar vertical densidad baja, tipo V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 375 habitantes por hectárea, lo que representa 75 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 800 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 80 metros cuadrados por vivienda;</p>

<p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.6 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 60 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 120 por ciento de la superficie total del lote;</p>	<p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 280 por ciento de la superficie total del lote;</p>
<p>Artículo 65. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad media, tipo H3-V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 250 habitantes por hectárea, lo que representa 50 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 480 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 16 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 120 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 1.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 140 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>Artículo 65. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad media, tipo H3-V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 500 habitantes por hectárea, lo que representa 100 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 480 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 16 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 60 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 320 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 66. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad alta, tipo H4-V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 500 habitantes por hectárea, lo que representa 100 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 240 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 12 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 60 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 280 por ciento de la superficie total del lote.</p>	<p>Artículo 66. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad alta, tipo H4-V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:</p> <p>I. La densidad máxima será de 1000 habitantes por hectárea, lo que representa 200 viviendas por hectárea;</p> <p>II. La superficie mínima del lote será de 240 metros cuadrados;</p> <p>III. El frente mínimo del lote será de 12 metros lineales;</p> <p>IV. El índice de edificación será de 30 metros cuadrados por vivienda;</p> <p>V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.9 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 90 por ciento de la superficie total del lote;</p> <p>VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 360 por ciento de la superficie total del lote.</p>
<p>Artículo 68. Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de usos mixtos son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:</p>	<p>Artículo 68. Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de usos mixtos son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:</p>

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
MB-1	Mixto de barrio intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
MB-2	Mixto de barrio intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
MB-3	Mixto de barrio intensidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MD-1	Corredor urbano mixto intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido

		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Com. y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano General
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MD-2	Corredor urbano mixto intensidad media		
MD-3	Corredor urbano mixto intensidad alta		
MD-4	Corredor urbano mixto intensidad máxima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Com. y serv. especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Com. y serv. de Impacto Mayor
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano General
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MC-1	Mixto central intensidad baja		
MC-2	Mixto central intensidad media	Predominante	Comercio y servicios
MC-3	Mixto central intensidad alta	Compatible	Especializados
MC-4	Mixto central intensidad máxima		Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias

Situación propuesta

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
MB-1	Mixto de barrio intensidad baja		
MB-2	Mixto de barrio intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
MB-3	Mixto de barrio intensidad alta	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Comercios y servicios especializados
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MD-1	Corredor urbano mixto intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical

		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Com. y servicios especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano General
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MD-2	Corredor urbano mixto intensidad media		
MD-3	Corredor urbano mixto intensidad alta		
MD-4	Corredor urbano mixto intensidad máxima		
		Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Predominante	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Com. y serv. especializados
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Com. y serv. de Impacto Mayor
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias
		Compatible	Manufacturas menores
		Compatible	Equipamiento urbano barrial
		Compatible	Equipamiento urbano General
		Compatible	Espacios abiertos
		Condicionado	Comercio temporal
MC-1	Mixto central intensidad baja		
MC-2	Mixto central intensidad media		
MC-3	Mixto central intensidad alta		
MC-4	Mixto central intensidad máxima		
		Predominante	Comercio y servicios especializados
		Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical
		Compatible	Vivienda plurifamiliar horizontal
		Compatible	Vivienda unifamiliar
		Compatible	Alojamiento temporal restringido
		Compatible	Alojamiento temporal mixto
		Compatible	Comercio y servicios básicos
		Compatible	Centros de diversión
		Compatible	Centros comerciales
		Compatible	Oficinas de pequeña escala
		Compatible	Oficinas en general
		Compatible	Manufacturas domiciliarias

<p>SITUACIÓN ACTUAL</p> <p>Artículo 125. Los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas en este reglamento, capítulos VII al XIII, se sintetizan en el <i>cuadro 4</i>; así como los lineamientos relativos a la densidad de la edificación, se sintetizan en el <i>cuadro 5</i>, formando parte ambos cuadros, de este reglamento.</p>	<p>SITUACIÓN PROPUESTA</p> <p>Artículo 125. Los grupos de usos y destinos permitidos en todas las zonas descritas en este reglamento, capítulos VII al XIII, se sintetizan en el <i>cuadro 4</i>; así como los lineamientos relativos a la densidad de la edificación, se sintetizan en el <i>cuadro 5</i>, formando parte ambos cuadros, de este reglamento.</p>
--	---

SITUACIÓN PROPUESTA

CUADRO 4. USOS DEL SUELO PERMISIBLE

USOS Y DESTINOS

			RECURS. NATURAL	ACTIV. AGROPE.	HAB TEM P.	HABITACION	COMERCIOS Y SERVICIOS	OFIC.	ALM. BOD.	MANUFACT. INDUSTRIALES	EQUIPAMIENTO URBANO	
			1.1 Explotación Forestal 1.2 Explotación Piscícola 1.3 Explotación Minera 1.4 Actividades Extractivas	2.1 Agropecuario Extensivo 2.2 Establos y Zuardas 2.3 Granjas y Huertos	3.1 Alojamiento Temp. Restringido 3.2 Alojamiento Temporal Mixto	4.1 Vivienda Aislada 4.2 Vivienda Unifamiliar 4.3 Viv. Plurifamiliar Horizontal 4.4 Viv. Plurifamiliar Vertical	5.1 Comercio y Servicios Básicos 5.2 Com. y Serv. Especializados 5.3 Centros de Diversión 5.4 Centros Comerciales 5.5 Com. y Serv. de Impacto Mayor 5.6 Venta Vehículos y Maquinaria. 5.7 Comercio Temporal	6.1 Oficinas de Pequeña Escala 6.2 Oficinas en General	7.1 Talleres de Serv y Vent. Esp. 7.2 Almac. Bodegas, Mayoreos	8.1 Manufacturas Domiciliarias 8.2 Manufacturas Menores 8.3 Ind. y alm. de Bajo Impacto 8.5 Ind. y alm. de Med. Impacto 8.7 Ind. y alm. de Alto Impacto	9.1 Equipamiento Urb. de Barrio 9.2 Equipamiento Urb. General 9.3 Equipamiento Regional 9.4 Recreación en Espacio Abierto 9.5 Equipamiento Especial 8.6 Instalac. de Infraestructura	
ZONAS			1.1	2.1	3.1	4.1	5.1	6.1	7.1	8.1	9.1	
APROVECHAM. DE RECURSOS NATURALES	Forestal	F	P		C C	L						
	Piscícola	P	P									
	Minero-metalúrgica	M	P									
TURÍSTICO	Actividades Extractivas	AE	P									
	Agropecuaria	AG		P L L	C C	L					L	
	Granjas y Huertos	GH		L P	C C	P						
HABITAC.	DENS. BAJA	Campestre	H1		L	L P					L	
		Unifamiliar	H2-U		L	L P					C L	
		Plurifamiliar Horizontal	H2-H		L	L P					C L	
		Plurifamiliar Vertical	H2-V		L	L L P					C L	
DENS. MEDIA	Unifamiliar	H3-U		L	P	C C	C				C L	
	Plurifamiliar Horizontal	H3-H		L	L P	C C	C				C L	
	Plurifamiliar Vertical	H3-V		L	L L P	C C	C				C L	
DENS. ALTA	Unifamiliar	H4-U		L	P	C C	C		C		C L	
	Plurifamiliar Horizontal	H4-H		L	L P	C C	C		C		C L	
	Plurifamiliar Vertical	H4-V		L	L L P	C C	C		C		C L	
MIXTO HAB/COM SERV/EQUIP	BARRIO	Intensidad baja	MB-1		L	P P P	L	C	L		L L	
		Intensidad media	MB-2		L	P P P	L	C	L		L L	
		Intensidad alta	MB-3		L	P P P	L	C	L		L L	
	CORREDOR	Intensidad baja	MD-1		L L	P P P	L L L	C L L			L L	L L L
		Intensidad media	MD-2		L L	P P P	L L L L L	C L L			L L	L L L
		Intensidad alta	MD-3		L L	P P P	L L L L L	C L L			L L	L L L
		Intensidad máxima	MD-4		L L	P P P	L L L L L	C L L			L L	L L L
	CENTRAL	Intensidad baja	MC-1		L L	L L L	L P L L	C L L			L L	L L L
Intensidad media		MC-2		L L	L L L	L P L L	C L L			L L	L L L	
Intensidad alta		MC-3		L L	L L L	L P L L	C L L			L L	L L L	
Intensidad máxima		MC-4		L L	L L L	L P L L	C L L			L L	L L L	
COMERCIAL Y SERVICIOS	De Barrio	CB-		L	L L L	P	C L L			L	L	
	Corredor	CD-		L L	L L L	L P L L L	C L L			L L	L L L	
	Central	CC-		L L	L L L	L P P P	C L L			L L	L L L	
	Regional	CR		L		L L P P P	L L L	L L		L	L L	
	Serv. a Industria y Com.	S		L		L L L L L	L L L	L L P		L L L	L L	
INDUSTRIA	Industria Ligera	I-1					L L	L L	L	L L	L P P	C L L
	Industria Media	I-2						L L		L L	L P P	C L L
	Industria Pesada	I-3						L L		L L P	C L C	

SITUACIÓN ACTUAL

CUADRO 5. NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN																		
			NORMAS															
			DENSIDAD		DIMENSIONAMIENTO				COEFICIENT.		ALTO	ESTAC.	RESTRICCIONES					
			Habitantes por hectárea	Viviendas por hectárea	Índice de edificación	Superficie mínima del terreno	Frente mínimo de lote	Coef. de ocupación del suelo	Coef. de utilización del suelo	m= mts; R= result. COS y CUS	Cajones por unidad	% de frente jardinado	Restricción frontal	Restricción lateral	Restricción posterior	Modo de edificación		
ZONAS																		
APROVECHAM. DE RECURSOS NATURALES	Forestal		F	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Piscícola		P	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Minero-metalúrgica		M	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Actividades Extractivas		AE	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
AG	Granjas y Huertos		GH	10	2	5000	5000	50	0.1	0.2	R	5	90	10	10	10	abierto	
	TURISTICO	Hotelera densidad mínima		TH-1	.	15*	.	10000	70	0.15	0.3	11-14m	s/tabla	80	10	5	10	abierto
Hotelera densidad baja		TH-2	.	30*	.	7500	50	0.2	0.6	11-14m	s/tabla	80	10	5	10	abierto		
Hotelera densidad media		TH-3	.	60*	.	5000	40	0.25	1	R	s/tabla	80	5	3	10	abierto		
Hotelera densidad alta		TH-4	.	100*	.	3000	30	0.3	1.2	R	s/tabla	70	5	3	10	abierto		
HABITAC.	DENS. MINIMA	Campestre		HC	30	6	1200	1200	30	0.4	0.8	R	4	70	7	4	5	abierto
		Unifamiliar		H1-U	50	10	600	600	20	0.4	0.8	R	4	60	5	.	3	abierto
		Plurifamiliar Horizontal		H1-H	70	14	400	800	20	0.4	0.8	R	4	50	5	.	3	abierto
		Plurifamiliar Vertical		H1-V	100	20	300	1200	40	0.4	1.2	R	4	40	5	.	3	abierto
	DENS. BAJA	Unifamiliar		H2-U	100	20	300	300	12	0.6	1.2	R	2	40	4	.	3	semicer
		Plurifamiliar Horizontal		H2-H	120	24	250	500	10	0.6	1.2	R	2	40	5	.	3	semicer
		Plurifamiliar Vertical		H2-V	150	30	200	800	20	0.6	1.2	R	2	40	5	.	3	varia
	DENS. MEDIA	Unifamiliar		H3-U	215	43	140	140	8	0.7	1.4	R	1	30	3	.	3	semicer
		Plurifamiliar Horizontal		H3-H	230	46	130	260	8	0.7	1.4	R	1	30	3	.	3	semicer
		Plurifamiliar Vertical		H3-V	250	50	120	480	16	0.7	1.4	R	1	30	3	.	3	varia
	DENS. ALTA	Unifamiliar		H4-U	295	59	102	102	6	0.8	1.6	R	1	30	1	.	3	varia
		Plurifamiliar Horizontal		H4-H	400	80	75	150(75)	8(4)	0.8	1.6	R	1	20	2	.	3	cerrado
Plurifamiliar Vertical		H4-V	500	100	60	240	12	0.8	2.8	R	1	20	5	.	3	varia		
MIXTO HAB/COM SERV/ EQUIP	BARRIO	Intensidad baja		MB-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
		Intensidad media		MB-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
		Intensidad alta		MB-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
	CORRE- DOR	Intensidad baja		MD-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
		Intensidad media		MD-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
		Intensidad alta		MD-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
		Intensidad máxima		MD-4	.	.	.	136	8	0.8	3.2	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
	CEN- TRAL	Intensidad baja		MC-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
		Intensidad media		MC-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
		Intensidad alta		MC-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	2	varia
		Intensidad máxima		MC-4	.	.	.	136	8	0.8	3.2	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
	COMERCIAL Y SERVICIOS	De Barrio		CB	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Corredor		CD	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Central		CC	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Regional		CR	.	.	.	400	20	0.7	2.1	R	s/tabla	20	5	.	3	varia		
INDUSTRIA	Serv. a Industria y Com.		S	.	.	.	400	15	0.8	8 M3	R	s/tabla	20	5	.	3	varia	
	Industria Ligera		I-1	.	.	.	400	15	0.8	8 M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
	Industria Media		I-2	.	.	.	1200	20	0.7	10.5M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
	Industria Pesada		I-3	.	.	.	1500	30	0.7	10.5M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
EQUIPAMIENTO	Equipam. Institucional		EI	.	.	.	s/norma	.	s/norma	s/norma	s/norma	s/tabla	30	5	.	.	varia	
	Equipam. Regional		ER	.	.	.	varia	varia	0.6	2.1	R	s/tabla	20	5	.	5	abierto	
	Espacios Verdes		EV	.	.	.	s/norma	.	0.05	0.05	R	s/tabla	.	.	.	.	abierto	
	Equipam. Especial		EE	.	.	.	varia	.	0.6	1.8	R	s/tabla	.	5	.	5	abierto	
	Infraestructura			.	.	.	varia	.	0.7	2.1	R	s/tabla	20	5	.	5	abierto	

SITUACIÓN PROPUESTA

CUADRO 5. NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN																		
			NORMAS															
			DENSIDAD		DIMENSIONAMIENTO				COEFICIENT.		ALTO	ESTAC.	RESTRICCIONES					
			Habitantes por hectárea	Viviendas por hectárea	Índice de edificación	Superficie mínima del terreno	Frente mínimo de lote	Coef. de ocupación del suelo	Coef. de utilización del suelo	m= mts, R= result. COS y CUS	Cajones por unidad	% de frente jardinado	Restricción frontal	Restricción lateral	Restricción posterior	Modo de edificación		
ZONAS																		
APROVECHAM. DE RECURSOS NATURALES	Forestal		F	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Piscícola		P	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Minero-metalúrgica		M	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
	Actividades Extractivas Agropecuaria Granjas y Huertos		AE AG GH	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.
TURISTICO	Hotelera densidad mínima		TH-1	.	15*	.	10000	70	0.15	0.3	11-14m	s/tabla	80	10	5	10	abierto	
	Hotelera densidad baja		TH-2	.	30*	.	7500	50	0.2	0.6	11-14m	s/tabla	80	10	5	10	abierto	
	Hotelera densidad media		TH-3	.	60*	.	5000	40	0.25	1	R	s/tabla	80	5	3	10	abierto	
	Hotelera densidad alta		TH-4	.	100*	.	3000	30	0.3	1.2	R	s/tabla	70	5	3	10	abierto	
HABITAC.	DENS. MINIMA	Campestre		HC	30	6	1200	1200	30	0.4	0.8	R	4	70	7	4	5	abierto
		Unifamiliar		H1-U	50	10	600	600	20	0.4	0.8	R	4	60	5	.	3	abierto
		Plurifamiliar Horizontal		H1-H	70	14	400	800	20	0.4	0.8	R	4	50	5	.	3	abierto
		Plurifamiliar Vertical		H1-V	100	20	300	1200	40	0.4	1.2	R	4	40	5	.	3	abierto
	DENS. BAJA	Unifamiliar		H2-U	150	30	200	200	10	0.7	2.1	R	2	40	4	.	3	semicer
		Plurifamiliar Horizontal		H2-H	240	48	125	500	10	0.7	2.8	R	2	40	5	.	3	semicer
		Plurifamiliar Vertical		H2-V	375	75	80	800	20	0.7	2.8	R	2	40	5	.	3	varia
	DENS. MEDIA	Unifamiliar		H3-U	215	43	140	140	8	0.8	2.4	R	1	30	3	.	3	semicer
		Plurifamiliar Horizontal		H3-H	430	86	70	280	8	0.8	3.2	R	1	30	3	.	3	semicer
		Plurifamiliar Vertical		H3-V	500	100	60	480	16	0.8	3.2	R	1	30	3	.	3	varia
	DENS. ALTA	Unifamiliar		H4-U	315	63	96	96	6	0.9	2.7	R	1	30	1	.	3	varia
		Plurifamiliar Horizontal		H4-H	750	150	40	160(80)	8(4)	0.9	3.6	R	1	20	2	.	3	cerrado
Plurifamiliar Vertical		H4-V	1000	200	30	240	12	0.9	3.6	R	1	20	5	.	3	varia		
MIXTO HAB/COM SERV/ EQUIP	BARRIO	Intensidad baja		MB-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
		Intensidad media		MB-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
		Intensidad alta		MB-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
	CORREDOR	Intensidad baja		MD-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
		Intensidad media		MD-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
		Intensidad alta		MD-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
		Intensidad máxima		MD-4	.	.	.	136	8	0.8	3.2	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
	CENTRAL	Intensidad baja		MC-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
		Intensidad media		MC-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
		Intensidad alta		MC-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	2	varia
		Intensidad máxima		MC-4	.	.	.	136	8	0.8	3.2	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
	COMERCIAL Y SERVICIOS	De Barrio		CB	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Corredor		CD	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Central		CC	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**		
Regional		CR	.	.	.	400	20	0.7	2.1	R	s/tabla	20	5	.	3	varia		
Serv. a Industria y Com.		S	.	.	.	400	15	0.8	8 M3	R	s/tabla	20	5	.	3	varia		
INDUSTRIA	Industria Ligera		I-1	.	.	.	400	15	0.8	8 M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
	Industria Media		I-2	.	.	.	1200	20	0.7	10.5M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
	Industria Pesada		I-3	.	.	.	1500	30	0.7	10.5M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
EQUIPAMIENTO	Equipam. Institucional		EI	.	.	.	s/norma	.	s/norma	s/norma	s/norma	s/tabla	30	5	.	.	varia	
	Equipam. Regional		ER	.	.	.	varia	varia	0.6	2.1	R	s/tabla	20	5	.	5	abierto	
	Espacios Verdes		EV	.	.	.	s/norma	.	0.05	0.05	R	s/tabla	.	.	.	.	abierto	
	Equipam. Especial		EE	.	.	.	varia	.	0.6	1.8	R	s/tabla	.	5	5	5	abierto	
	Infraestructura			.	.	.	varia	.	0.7	2.1	R	s/tabla	20	5	5	5	abierto	

Artículo 141. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los siguientes términos:

I. En las zonas de granjas y huertos, tipo GH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; la cual podrá servir como franjas de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

II. En las zonas habitacional campestre, tipo H1, la cesión al ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.

III. En las zonas turístico hoteleras, tipo TH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.

IV. En las zonas habitacionales, tipos H2-U, H2-H, H2-V, H3-U, H3-H, H3-V, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible; del porcentaje anterior, se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Se entiende para fines de este reglamento como área vendible, aquella resultante de la urbanización en la cuál es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar los destinos de vialidad, equipamiento y obras de infraestructura.

V. Para las zonas habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar horizontal y vertical densidad alta, tipo H4-U, H4-H y H4-V, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será veinte por ciento de la superficie vendible; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

V. Para las zonas habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar horizontal y vertical densidad alta, tipo H4-U, H4-H y H4-V, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento serán 18 m2 por lote vendible; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Artículo 141. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los siguientes términos:

I. En las zonas de granjas y huertos, tipo GH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; la cual podrá servir como franjas de amortiguamiento con otro tipo de zonas.

II. En las zonas habitacional campestre, tipo H1, la cesión al ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.

III. En las zonas turístico hoteleras, tipo TH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.

IV. En las zonas habitacionales, tipos H2-U, H3-U, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible; en las zonas habitacionales tipos H2-H, H2-V, H3-H y H3-V, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie de desplante del área privativa, del porcentaje anterior, se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se podrá proponer en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

V. Para las zonas habitacional unifamiliar, tipo H4-U, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será veinte por ciento de la superficie vendible; en las zonas habitacional plurifamiliar horizontal y vertical densidad alta tipos H4-H y H4-V, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie de desplante del área privativa, del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se podrá proponer en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Se entiende para fines de este reglamento como área vendible, aquella resultante de la urbanización en la cuál es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar los destinos de vialidad, equipamiento y obras de infraestructura.

Se entiende para fines de este reglamento como área privativa, aquella resultante de la urbanización en la cuál es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar las áreas de vialidad, áreas comunes y áreas de infraestructura que integran un predio H2-H, H2-V, H3-H, H3-V, H4-H y H4-V, definida como los diferentes pisos, departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento, común de aquel o a la vía pública pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda, casa o local.

V. SE ELIMINA POR ESTAR DUPLICADA.

VI. En las zonas de uso mixto, tipos Mx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

VII. Para las zonas de uso mixto con habitacional plurifamiliar horizontal y vertical de densidad alta, tipo H4-H, y H4-V, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será el veinte por ciento; destinándose en los mismos porcentajes indicados en la fracción V.

VIII. En las zonas comerciales y de servicios, tipo Cx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

IX. En las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

X. En las zonas industriales, tipo I, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

XI. Cuando se promuevan acciones urbanísticas, bajo la modalidad Industrial jardín (I-J), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar, la cual se destinará necesariamente el tres por ciento para áreas verdes y el dos por ciento restante para equipamiento institucional.

XII. En las zonas de Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Baja y Media DE-1 y DE -2, la cesión para el ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar, del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se propondrá en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

VI. En las zonas de uso mixto, tipos Mx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

VII. Para las zonas de uso mixto con habitacional plurifamiliar horizontal y vertical de densidad alta, tipo H4-H, y H4-V, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será el veinte por ciento de la superficie vendible para el uso mixto y el veinte por ciento de la superficie de desplante del área privativa, respectivamente; destinándose en los mismos porcentajes indicados en la fracción V.

VIII. En las zonas comerciales y de servicios, tipo Cx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

IX. En las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

X. En las zonas industriales, tipo I, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

XI. Cuando se promuevan acciones urbanísticas, bajo la modalidad Industrial jardín (I-J), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar, el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

XII. En las zonas de Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Baja y Media DE-1 y DE -2, la cesión para el ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar, del porcentaje anterior; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

<p>Artículo 142. En todas las zonas primarias a las que hace referencia el artículo 21 de este reglamento, las áreas de cesión para destinos deberán distribuirse de manera equitativa y armónica, de acuerdo a lo estipulado en su respectivo programa parcial de urbanización.</p> <p>No se aplicará el contenido del artículo 298 de la Ley, referente a los predios interurbanos no incorporados, en las zonas habitacionales de alta densidad, tipos H4 -U, H4-H y H4-V; en las cuales las áreas de cesión para destinos deberán proveerse necesariamente en la propia urbanización.</p>	<p>Artículo 142. En todas las zonas primarias a las que hace referencia el artículo 21 de este reglamento, las áreas de cesión para destinos deberán distribuirse de manera equitativa y armónica, de acuerdo con lo estipulado en su respectivo programa parcial de urbanización.</p>
<p>Artículo 293. Normas para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos: para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:</p> <p>I. Para zonas de granjas y huertos, tipo GH; habitacional campestres, tipo H1; y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los capítulos VI y VII de este Reglamento y sintetizadas en el cuadro 5.</p> <p>II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 6, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el capítulo IV de este Reglamento. (MODIFICADO, TOMO 101, COLIMA, COL., SÁBADO 16 DE JULIO DEL AÑO 2016; NÚM. 41, PÁG. 1327.)</p> <p>III. La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 6, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:</p> <p>a) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6;</p> <p>b) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6; y</p> <p>c) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 70 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6.</p>	<p>Artículo 293. Normas para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos: para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:</p> <p>I. Para zonas de granjas y huertos, tipo GH; habitacional campestres, tipo H1; y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los capítulos VI y VII de este Reglamento y sintetizadas en el cuadro 5.</p> <p>II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 6, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el capítulo IV de este Reglamento. (MODIFICADO, TOMO 101, COLIMA, COL., SÁBADO 16 DE JULIO DEL AÑO 2016; NÚM. 41, PÁG. 1327.)</p> <p>III. La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 6, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:</p> <p>a) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6;</p> <p>b) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6; y</p> <p>c) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 60 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6. Incluyendo las zonas y usos habitacionales del tipo H4-H y H4-V.</p> <p>d) En los casos de las edificaciones para Vivienda Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H) y Vivienda Plurifamiliar Vertical de Densidad Alta (H4-V) ubicadas sobre vialidades del sistema vial primario se aplicará el 50 por ciento del valor total obtenido.</p>

En atención a lo anterior, el Municipio de Colima reafirma el compromiso de implementar acciones encaminadas a mantener sus ordenamientos legales en constante actualización, con el objeto de lograr que cada uno de ellos refleje la congruencia de la normatividad con el contexto actual real de cada ámbito de aplicación de los mismos.

Del mismo modo, esta Administración Municipal, mantiene actualizada y en constante evolución la legislación municipal, a efecto brindar servicios públicos de calidad, eficaces y eficientes, en el menor tiempo posible, sin omitir ejercer sus facultades de vigilancia, para dotar de certeza jurídica a las personas que habitan este municipio.

En ese sentido se propone reformar los artículos **2, 8, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 125, 141, 142 y 293 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima**, para contar con un ordenamiento actualizado e innovador.

Por lo expuesto y fundado, esta comisión, tienen a bien solicitar a este Honorable Cabildo la aprobación del siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es de aprobarse y se aprueba, reformar los artículos **2, 8, 51, 52, 56, 57, 58, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 68, 125, 141, 142 y 293 del Reglamento de Zonificación del Municipio de Colima** para quedar como sigue:

Artículo 2. Las normas de control de intensidad de la edificación determinan para cada tipo de zona:

- I. La superficie mínima del lote;

- II. El frente mínimo del lote;
- III. El coeficiente de ocupación del suelo;
- IV. El coeficiente de utilización del suelo;
- V. La altura máxima u obligatoria de las edificaciones;
- VI. Las restricciones a las que se sujetará el alineamiento de la edificación;
- VII. Los espacios mínimos para estacionamiento requeridos dentro del predio;
- VIII. La densidad máxima de unidades por hectárea;
- IX. La densidad máxima para vivienda; y
- X. Las demás que resulten necesarias.

Artículo 8. Para efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- II. Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques en estado natural que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser mantenidas en sus condiciones ambientales originales;
- III. Áreas y predios rústicos: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento racional en explotación agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población;
- IV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable o de desplante del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas destinadas para sótanos;
- V. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado. Para efectos del cálculo del CUS, no se considera la superficie construida que se encuentra a más de 1.50 metros abajo del nivel de banqueteta, siempre y cuando esta superficie no contenga espacios habitables;
- VI. Configuración urbana: la percepción visual del medio físico transformado, considerando en su conjunto los elementos urbanos, la arquitectura, el valor ambiental de los espacios abiertos, la vegetación y el mobiliario urbano.
- VII. Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- VIII. Densidad máxima: el término utilizado para determinar la concentración de habitantes o lotes permisibles en una superficie determinada del centro de población, aplicándose sobre hectárea bruta de terreno rústico;

DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, es el número máximo de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote individual, será la que resulte de la aplicación del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S) y del Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S) señalado por la zona específica, siempre y cuando se respeten las superficies mínimas de cada espacio, determinadas en el Reglamento de Construcción del municipio de Colima;

IX a la XXVI (...)

Artículo 51. Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas habitacionales son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos
HC	Habitacional campestre	Predominante Compatible Compatible Compatible	Vivienda unifamiliar Vivienda aislada Granjas y huertos Alojamiento temporal restringido Recreación en espacios abiertos
H1-U H2-U	Habitacional unifamiliar densidad mínima Habitacional unifamiliar densidad baja	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda unifamiliar Vivienda aislada Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Equipamiento urbano de barrio
H3-U	Habitacional unifamiliar densidad media	Predominante Compatible	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido

		Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H4-U	Habitacional unifamiliar densidad alta	Predominante Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H1-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
H2-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad Baja	Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Equipamiento urbano de barrio
H3-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad media	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y Servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H4-H	Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta	Predominante Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio
H1-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad mínima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
H2-V	Habitacional plurifamiliar vertical densidad Baja	Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado	Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Equipamiento urbano de barrio
H3-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad Media	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible Condicionado Condicionado Condicionado Condicionado	Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados Oficinas de pequeña escala Equipamiento urbano de barrio
H4-V	Habitacional plurifamiliar vertical, densidad Alta	Predominante Compatible Compatible Compatible Compatible	Vivienda plurifamiliar vertical Vivienda plurifamiliar horizontal Vivienda unifamiliar Alojamiento temporal restringido Espacios abiertos

	Condicionado Condicionado	Comercial y servicios básicos Comercios y servicios especializados
	Condicionado Condicionado Condicionado	Oficinas de pequeña escala Manufacturas domiciliarias Equipamiento urbano de barrio

Artículo 52. En todas las zonas habitacionales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 54 al 66, se observarán las siguientes condiciones para su aplicación:

- I. Las densidades señaladas son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;
- II. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;
- III. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;
- IV. Para determinar el número de unidades de vivienda por lote, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;
 - a. En los casos de lotes, que requieran edificar más unidades de vivienda que las establecidas por el índice de edificación, se aplicará la DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, que es el número máximo de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote.
 - b. La DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, será el número de unidades de vivienda que resulten de dividir el índice de edificación entre los metros cuadrados que resulten de aplicar el Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S) señalado por la zona específica, siempre y cuando se respeten las superficies mínimas de cada espacio, determinadas en el Reglamento de Construcción del municipio de Colima.

Para los usos o zonas de tipo H4-U, H4-H y H4-V, la Densidad Máxima de Vivienda, podrá utilizarse, única y exclusivamente, en los polígonos de actuación, que para esos efectos establezcan los programas de desarrollo urbano.
 - c. Para utilizar la DENSIDAD MÁXIMA PARA VIVIENDA, deberá obtenerse una certificación de uso del suelo, en donde se indique el número de unidades de vivienda máximas que podrá edificar, una vez que se apliquen los metros cuadrados excedentes que resulten de la cuantificación del CUS. Los metros cuadrados excedentes entre el índice de edificación y la Densidad Máxima para Vivienda, deberán ser pagados al municipio en base a la ley de hacienda del municipio de Colima.
- V. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 60% por ciento del área de azotea o último nivel;

VI a la VIII (...)

Artículo 56. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad baja, tipo H2-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 150 habitantes por hectárea, lo que representa 30 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 200 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 200 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.1 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 210 por ciento de la superficie total del lote.

VII a la XIII (...)

Artículo 57. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad media, tipo H3-U, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 215 habitantes por hectárea, lo que representa 43 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 140 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 140 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.4 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 240 por ciento de la superficie total del lote.

VII a la XIII (...)

Artículo 58. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, unifamiliar densidad alta, tipo H4-U, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 315 habitantes por hectárea, lo que representa 63 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 96 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 6 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 96 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.9 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 90 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.7 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 270 por ciento de la superficie total del lote;
- VII. La altura máxima de las edificaciones será la que resulte de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo;
- VIII. Se deberá tener dentro del lote un área de estacionamiento con capacidad mínima para un automóvil; ó en playas de estacionamiento común el equivalente a un automóvil por vivienda, a una distancia máxima de 80 metros de la vivienda;
- IX. DEROGADO;

X a la XIII (...)

Artículo 60. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad baja, tipo H2-H, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 240 habitantes por hectárea, lo que representa 48 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 500 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 10 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 125 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 280 por ciento de la superficie total del lote;

VII a la XIII (...)

Artículo 61. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad media, tipo H3-H, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 430 habitantes por hectárea, lo que representa 86 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 280 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 8 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 70 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 320 por ciento de la superficie total del lote;

VII a la XIII (...)

Artículo 62. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar horizontal densidad alta, tipo H4-H, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 750 habitantes por hectárea, lo que representa 150 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 160 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote a vías públicas, clasificadas como calles de distribución o locales, definidas en el capítulo XXI de este reglamento, será de 10 metros lineales; no se permitirá este tipo de lotes con frente a vías de una mayor jerarquía.

Cuando los lotes tengan acceso a través de áreas comunes o andadores, y cuenten con playas de estacionamiento que satisfagan las normas respectivas, podrán tener un frente mínimo de 8 metros;
- IV. El índice de edificación será de 40 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.9 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 90 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 360 por ciento de la superficie total del lote.

VII a la XIV (...)

Artículo 64. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, H2-plurifamiliar vertical densidad baja, tipo V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 375 habitantes por hectárea, lo que representa 75 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 800 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 20 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 80 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.7 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 70 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 2.8 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 280 por ciento de la superficie total del lote;

VII a la XII (...)

Artículo 65. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad media, tipo H3-V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 500 habitantes por hectárea, lo que representa 100 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 480 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 16 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 60 metros cuadrados por vivienda;

- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.8 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 80 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.2 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 320 por ciento de la superficie total del lote.

VII a la XIII (...)

Artículo 66. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas habitacionales, plurifamiliar vertical densidad alta, tipo H4-V, estarán sujetos al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 1000 habitantes por hectárea, lo que representa 200 viviendas por hectárea;
- II. La superficie mínima del lote será de 240 metros cuadrados;
- III. El frente mínimo del lote será de 12 metros lineales;
- IV. El índice de edificación será de 30 metros cuadrados por vivienda;
- V. El coeficiente de ocupación del suelo no será mayor de 0.9 y, consecuentemente, la superficie edificable no deberá ocupar más del 90 por ciento de la superficie total del lote;
- VI. El coeficiente de utilización del suelo no deberá ser superior a 3.6 y, por tanto, la superficie construida máxima no excederá al 360 por ciento de la superficie total del lote.

VII a la XII (...)

Artículo 68. Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas de usos mixtos son los que se describen a continuación, las diferencias entre zonas con similares grupos de usos permitidos se establecen en los artículos referentes a los lineamientos de densidad de la edificación:

Zona		Categoría	Grupos Permitidos	
MB-1 MB-2 MB-3	Mixto de barrio intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical	
	Mixto de barrio intensidad media	Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal	
	Mixto de barrio intensidad alta	Predominante	Vivienda unifamiliar	
		Compatible	Alojamiento temporal restringido	
		Compatible	Comercio y servicios básicos	
		Compatible	Comercios y servicios especializados	
		Compatible	Oficinas de pequeña escala	
		Compatible	Manufacturas domiciliarias	
		Compatible	Equipamiento urbano barrial	
		Compatible	Espacios abiertos	
		Condicionado	Comercio temporal	
	MD-1	Corredor urbano mixto intensidad baja	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical
			Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal
Predominante			Vivienda unifamiliar	
Compatible			Alojamiento temporal restringido	
Compatible			Alojamiento temporal mixto	
Compatible			Comercio y servicios básicos	
Compatible			Com. y servicios especializados	
Compatible			Centros de diversión	
Compatible			Oficinas de pequeña escala	
Compatible			Oficinas en general	
Compatible			Manufacturas domiciliarias	
Compatible			Manufacturas menores	
Compatible			Equipamiento urbano barrial	
Compatible			Equipamiento urbano General	
Compatible			Espacios abiertos	
Condicionado	Comercio temporal			
MD-2	Corredor urbano mixto intensidad media			
MD-3	Corredor urbano mixto intensidad alta			
MD-4	Corredor urbano mixto intensidad máxima	Predominante	Vivienda plurifamiliar vertical	
		Predominante	Vivienda plurifamiliar horizontal	
		Predominante	Vivienda unifamiliar	
		Compatible	Alojamiento temporal restringido	
		Compatible	Alojamiento temporal mixto	
Compatible	Comercio y servicios básicos			

	DENS.	Unifamiliar	H4-U			L	P	C C	C		C	C	L
	ALTA	Plurifamiliar Horizontal	H4-H			L	L P	C C	C		C	C	L
		Plurifamiliar Vertical	H4-V			L	L L P	C C	C		C	C	L
MIXTO HAB/COM SERV/ EQUIP	BARRIO	Intensidad baja	MB-1			L	P P P	L	C	L		L	L
		Intensidad media	MB-2			L	P P P	L	C	L		L	L
		Intensidad alta	MB-3			L	P P P	L	C	L		L	L
	CORRE-DOR	Intensidad baja	MD-1			L L	P P P	L L L	C	L L		L L	L L L
		Intensidad media	MD-2			L L	P P P	L L L L L	C	L L		L L	L L L
		Intensidad alta	MD-3			L L	P P P	L L L L L	C	L L		L L	L L L
		Intensidad máxima	MD-4			L L	P P P	L L L L L	C	L L		L L	L L L
	CEN-TRAL	Intensidad baja	MC-1			L L	L L L	L P L L	C	L L		L L	L L L
		Intensidad media	MC-2			L L	L L L	L P L L	C	L L		L L	L L L
		Intensidad alta	MC-3			L L	L L L	L P L L	C	L L		L L	L L L
		Intensidad máxima	MC-4			L L	L L L	L P L L	C	L L		L L	L L L
	COMERCIAL Y SERVICIOS	De Barrio	CB-			L	L L L	P	C	L L		L	L
Corredor		CD-			L L	L L L	L P L L L	C	L L		L L	L L L	
Central		CC-			L L	L L L	L P P P	C	L L		L L	L L L	
Regional		CR			L		L L P P P	L L	L L	L L	L	L L	
	Serv. a Industria y Com.	S			L		L L L L L L	L L	L P	L L L	L L L	L L	
INDUSTRIA	Industria Ligera	I-1					L L	L L	L	L L	L P P	C	L L L
	Industria Media	I-2						L L		L L	L P P	C	L L L
	Industria Pesada	I-3								L L	L L P	C	L L C

CUADRO 5. NORMAS DE CONTROL DE INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

			NORMAS																
			DENSIDAD		DIMENSIONAMIENTO			COEFICIENT.		ALTO	ESTAC.	RESTRICCIONES							
			Habitantes por hectárea	Viviendas por hectárea	Índice de edificación	Superficie mínima del terreno	Frente mínimo de lote	Coef. de ocupación del suelo	Coef. de utilización del suelo	m= mts, R= result. COS y CUS	Cajones por unidad	% de frente jardinado	Restricción frontal	Restricción lateral	Restricción posterior	Modo de edificación			
ZONAS																			
APROVECHAM. DE RECURSOS NATURALES	Forestal	F
	Piscícola	P
	Minero-metalúrgica	M
	Actividades Extractivas Agropecuaria Granjas y Huertos	AE AG GH	.	2	5000	5000	50	0.1	0.2	R	5	90	10	10	10	abierto			
TURISTICO	Hotelera densidad mínima	TH-1	.	15*	.	10000	70	0.15	0.3	11-14m	s/tabla	80	10	5	10	abierto			
	Hotelera densidad baja	TH-2	.	30*	.	7500	50	0.2	0.6	11-14m	s/tabla	80	10	5	10	abierto			
	Hotelera densidad media	TH-3	.	60*	.	5000	40	0.25	1	R	s/tabla	80	5	3	10	abierto			
	Hotelera densidad alta	TH-4	.	100*	.	3000	30	0.3	1.2	R	s/tabla	70	5	3	10	abierto			
DENS. MINIMA	Campestre	HC	30	6	1200	1200	30	0.4	0.8	R	4	70	7	4	5	abierto			
	Unifamiliar	H1-U	50	10	600	600	20	0.4	0.8	R	4	60	5	.	3	abierto			
	Plurifamiliar Horizontal	H1-H	70	14	400	800	20	0.4	0.8	R	4	50	5	.	3	abierto			
	Plurifamiliar Vertical	H1-V	100	20	300	1200	40	0.4	1.2	R	4	40	5	.	3	abierto			
DENS.	Unifamiliar	H2-U	150	30	200	200	10	0.7	2.1	R	2	40	4	.	3	semicer			

HABITAC.	BAJA	Plurifamiliar Horizontal	H2-H	240	48	125	500	10	0.7	2.8	R	2	40	5	.	3	semicer	
		Plurifamiliar Vertical	H2-V	375	75	80	800	20	0.7	2.8	R	2	40	5	.	3	varia	
	DENS. MEDIA		Unifamiliar	H3-U	215	43	140	140	8	0.8	2.4	R	1	30	3	.	3	semicer
			Plurifamiliar Horizontal	H3-H	430	86	70	280	8	0.8	3.2	R	1	30	3	.	3	semicer
			Plurifamiliar Vertical	H3-V	500	100	60	480	16	0.8	3.2	R	1	30	3	.	3	varia
			Unifamiliar	H4-U	315	63	96	96	6	0.9	2.7	R	1	30	1	.	3	varia
	DENS. ALTA		Plurifamiliar Horizontal	H4-H	750	150	40	160(80)	8(4)	0.9	3.6	R	1	20	2	.	3	cerrado
			Plurifamiliar Vertical	H4-V	1000	200	30	240	12	0.9	3.6	R	1	20	5	.	3	varia
	MIXTO HAB/COM SERV/EQUIP	BARRIO	Intensidad baja	MB-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
			Intensidad media	MB-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
			Intensidad alta	MB-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
CORRE-DOR			Intensidad baja	MD-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
			Intensidad media	MD-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
			Intensidad alta	MD-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
			Intensidad máxima	MD-4	.	.	.	136	8	0.8	3.2	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
CENTRAL			Intensidad baja	MC-1	.	.	.	400	20	0.6	1.8	R	s/tabla	40	5	.	3	varia
			Intensidad media	MC-2	.	.	.	250	15	0.7	2.1	R	s/tabla	30	5	.	3	varia
			Intensidad alta	MC-3	.	.	.	136	8	0.8	2.4	R	s/tabla	20	5	.	2	varia
			Intensidad máxima	MC-4	.	.	.	136	8	0.8	3.2	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
COMERCIAL Y SERVICIOS			De Barrio	CB-	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
			Corredor	CD-	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
			Central	CC-	.	.	.	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
			Regional	CR	.	.	.	400	20	0.7	2.1	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
			Serv. a Industria y Com.	S	.	.	.	400	15	0.8	8 M3	R	s/tabla	20	5	.	3	varia
INDUSTRIA		Industria Ligera	I-1	.	.	.	400	15	0.8	8 M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
		Industria Media	I-2	.	.	.	1200	20	0.7	10.5M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
		Industria Pesada	I-3	.	.	.	1500	30	0.7	10.5M3	R	s/tabla	20	5	.	.	varia	
EQUIPAMIENTO		Equipam. Institucional	EI	.	.	.	s/norma	.	s/norma	s/norma	s/norma	s/tabla	30	5	.	.	varia	
		Equipam. Regional	ER	.	.	.	varia	varia	0.6	2.1	R	s/tabla	20	5	5	5	abierto	
		Espacios Verdes	EV	.	.	.	s/norma	.	0.05	0.05	R	s/tabla	.	.	.	.	abierto	
		Equipam. Especial	EE	.	.	.	varia	.	0.6	1.8	R	s/tabla	.	5	5	5	abierto	
		Infraestructura		.	.	.	varia	.	0.7	2.1	R	s/tabla	20	5	5	5	abierto	

Artículo 141. La determinación de la superficie de las áreas de cesión para destinos se efectuará en los siguientes términos:

- I. En las zonas de granjas y huertos, tipo GH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; la cual podrá servir como franjas de amortiguamiento con otro tipo de zonas.
- II. En las zonas habitacional campestre, tipo H1, la cesión al ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.
- III. En las zonas turístico-hoteleras, tipo TH, la cesión al ayuntamiento comprenderá el diez por ciento de la superficie bruta de la zona a desarrollar; de la cual, el ocho por ciento se destinará necesariamente para áreas verdes o espacios abiertos y el dos por ciento para otros equipamientos.
- IV. En las zonas habitacionales, tipos H2-U, H3-U, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible; en las zonas habitacionales tipos H2-H, H2-V, H3-H y H3-V, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie de desplante del área privativa, del porcentaje anterior, se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se podrá proponer en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.
- V. Para las zonas habitacional unifamiliar, tipo H4-U, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será veinte por ciento de la superficie vendible; en las zonas habitacional plurifamiliar horizontal y vertical densidad alta tipos H4-H y H4-V, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie de desplante del área privativa, del porcentaje anterior; se destinará el cincuenta por ciento mínimo para áreas verdes o espacios abiertos y el resto se podrá proponer en base al estudio de las necesidades de equipamiento de la zona.

Se entiende para fines de este reglamento como área vendible, aquella resultante de la urbanización en la cuál es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar los destinos de vialidad, equipamiento y obras de infraestructura.

Se entiende para fines de este reglamento como área privativa, aquella resultante de la urbanización en la cuál es factible el aprovechamiento de cualquier uso, al descontar las áreas de vialidad, áreas comunes y áreas de infraestructura que integran un predio H2-H, H2-V, H3-H, H3-V, H4-H y H4-V, definida como los diferentes pisos,

departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixto, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento, común de aquel o a la vía pública pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos que tienen un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso, departamento, vivienda, casa o local.

- VI. En las zonas de uso mixto, tipos Mx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el veinte por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.
- VII. Para las zonas de uso mixto con habitacional plurifamiliar horizontal y vertical de densidad alta, tipo H4-H, y H4-V, la superficie relativa a la cesión al ayuntamiento será el veinte por ciento de la superficie vendible para el uso mixto y el veinte por ciento de la superficie de desplante del área privativa, respectivamente; destinándose en los mismos porcentajes indicados en la fracción V.
- VIII. En las zonas comerciales y de servicios, tipo Cx, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.
- IX. En las zonas de servicios a la industria y al comercio, tipo S, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de esta zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.
- X. En las zonas industriales, tipo I, la cesión al ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.
- XI. Cuando se promuevan acciones urbanísticas, bajo la modalidad Industrial jardín (I-J), la cesión al ayuntamiento comprenderá el cinco por ciento de la superficie bruta del área de aplicación, de la acción urbanística a desarrollar, el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.
- XII. En las zonas de Desarrollo Económico Controlado de Intensidad Baja y Media DE-1 y DE -2, la cesión para el ayuntamiento comprenderá el quince por ciento de la superficie vendible de la zona a desarrollar, del porcentaje anterior; el porcentaje anterior, se destinará para áreas verdes, espacios abiertos, equipamiento de la zona, podrá garantizarse en pago dinerario o en especie a través de avalúo en los términos establecidos en la ley del Patrimonio del Estado y sus municipios.

Artículo 142. En todas las zonas primarias a las que hace referencia el artículo 21 de este reglamento, las áreas de cesión para destinos deberán distribuirse de manera equitativa y armónica, de acuerdo con lo estipulado en su respectivo programa parcial de urbanización.

Artículo 293. Normas para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos: para el cálculo de los espacios de estacionamiento necesarios para un uso dado, se aplicará el siguiente procedimiento:

- I. Para zonas de granjas y huertos, tipo GH; habitacionales campestres, tipo H1; y para todos los tipos de zonas habitacionales, se aplicarán las normas indicadas en los capítulos VI y VII de este Reglamento y sintetizadas en el cuadro 5.
- II. Para los demás tipos de zonas se aplicarán las normas expresadas en el cuadro 6, el cual está basado en la clasificación de usos y destinos descritos en el capítulo IV de este Reglamento.
- III. La cantidad de espacios resultante de la aplicación del cuadro 6, podrá ajustarse de conformidad con los siguientes parámetros:
 - a) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea superior a 5.1 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 100 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6;

- b) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea entre 3.1 a 5 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 80 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6; y
- c) En zonas cuyo nivel de ingresos promedio de la población sea inferior a 3.1 Unidades de Medida y Actualización vigentes, se aplicará el 60 por ciento del valor obtenido en el cuadro 6, incluyendo las zonas y usos habitacionales del tipo H4-H y H4-V.
- d) En los casos de las edificaciones para Vivienda Plurifamiliar Horizontal de Densidad Alta (H4-H) y Vivienda Plurifamiliar Vertical de Densidad Alta (H4-V) ubicadas sobre vialidades del sistema vial primario se aplicará el 50 por ciento del valor total obtenido.

IV y Cuadro 6 (...)

SEGUNDO.- Se instruye al Presidente Municipal, para que a través del Secretario de este H. Ayuntamiento, solicite la publicación del presente acuerdo en el Periódico Oficial "EL ESTADO DE COLIMA", para todos los efectos legales a que haya lugar.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente acuerdo entrará en vigor a partir de su aprobación en el H. Cabildo, y deberá publicarse en el Periódico Oficial "El Estado de Colima".

SEGUNDO. El Presidente Municipal dispondrá se imprima, publique, circule y se le dé el debido cumplimiento.

Dado en Salón de Cabildo, en la Ciudad de Colima, Colima, a los 19 días del mes de diciembre del año 2025.

MTRO. RIULT RIVERA GUTIÉRREZ, Presidente Municipal; **DRA. ITZEL SARAHÍ RÍOS DE LA MORA**, Síndica Municipal; **MTRO. EDGAR OSIRIS ALCARAZ SAUCEDO**, Regidor; **LICDA. ALONDRA ISABEL LÓPEZ ALONSO**, Regidora; **LIC. FRANCISCO JAVIER BRAVO GALLARDO**, Regidor; **LICDA. CLAUDIA JANETH FARÍAS LÓPEZ**, Regidora; **LIC. EMILIO ROSARIO ALDORICA PULIDO**, Regidor; **PROFRA. ANA ISABEL FLORES VIERA**, Regidora; **C. AZUCENA LÓPEZ LEGORRETA**, Regidora; **LIC. JUAN CARLOS GÓMEZ DÍAZ**, Regidor; **LICDA. ELIA MARGARITA MORENO GONZÁLEZ**, Regidora; **MTRO. FEDERICO RANGEL LOZANO**, Regidor.

MTRO. RIULT RIVERA GUTIÉRREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL
Firma.

LIC. J. FRANCISCO ANZAR HERRERA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
Firma.



EL ESTADO DE COLIMA

PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO
CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

DIRECTORIO

Mtra. Indira Vizcaíno Silva
Gobernadora Constitucional del Estado de Colima

Lic. Alberto Eloy García Alcaraz
Secretario General de Gobierno y
Director del Periódico Oficial

Mtro. J. Dolores García Sosa
Director General de Gobierno

Dra. Mayra Patricia Rangel Sandoval
Directora de Proyectos

Colaboradores:

Mtro. Ariel Benjamín Hernández Cruz
LEM. Daniela Elizabeth Farías Farías
Lic. Gregorio Ruiz Larios
Mtra. Lidia Luna González
C. Ma. del Carmen Elisea Quintero
Licda. Perla Yesenia Rosales Angulo

CP. Betsabé Estrada Morán
ISC. Edgar Javier Díaz Gutiérrez
ISC. José Manuel Chávez Rodríguez
LI. Marian Murguía Ceja
LAE. Omar Alejandro Carrillo Reyes

Para lo relativo a las publicaciones que se hagan en este periódico, los interesados deberán dirigirse a la Secretaría General de Gobierno.

El contenido de los documentos físicos, electrónicos, en medio magnético y vía electrónica presentados para su publicación en el Periódico Oficial ante la Secretaría General de Gobierno, es responsabilidad del solicitante de la publicación.

Tel. (312) 316 2000 ext. 27841
publicacionesdirecciongeneral@gmail.com
Tiraje: 500