

DEPENDENCIA: PRESIDENCIA MUNICIPAL

C. ING. GERARDO ROSETE RAMIREZ Y LIC. GUILLERMO DAMIAN HARO MILLAN,
Presidente Municipal y Secretario del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa, a sus habitantes
hace saber:

Que el H. Ayuntamiento de este Municipio, por conducto de su Secretaría tuvo a bien comunicarme lo siguiente:

Que con fundamento en los artículos 45, fracción IV, 110, 111, 125 fracción I y II de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, en relación con el artículo 27, fracción I de la Ley de Gobierno Municipal; artículo 29, fracción II y 32 fracción XVIII del Reglamento Interior del h. Ayuntamiento, y

R E S U L T A N D O

1.- Que es interés de este H. Ayuntamiento de Mazatlán, a través de las Comisiones de Gobernación y de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas, el regularizar el desarrollo urbano, así como, el implementar acciones orientadas al beneficio de la comunidad.

2.- Que el Municipio de Mazatlán, Sinaloa, tiene interés en proporcionar a los propietarios de los terrenos ubicados en el Desarrollo de Nuevo Mazatlán, las normas y parámetro que permitan obtener las máximas ventajas en armonía, imagen, aprovechamiento y el buen desarrollo del mismo, así como la atención a todos los detalles del diseño en la construcción y el cuidado ambiental, debiendo proteger y realzar la inversión de cada propietario, abocándose al principal objetivo que es emplear un medio de gran calidad ambiental para el disfrute y bienestar de la comunidad.

3.- Que de acuerdo a lo establecido en el artículo 27 fracción V, de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa en relación con los artículos 103, 108, 109, 110 y 112 del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa; es facultad del h. Ayuntamiento expedir los Reglamentos, facultándose al Presidente Municipal, y a los Regidores y a las Comisiones de Cabildo para realizar lo anterior.

4.- En virtud de lo anterior y debido al interés que tiene el H. Ayuntamiento de Mazatlán en reglamentar proyectos que vengan a beneficiar la imagen urbana de Ciudad, se procedió en los términos del artículo 105, del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento de Mazatlán, Sinaloa; se procedió a aprobar el Reglamento para la implementación del Comité Técnico y Control Ambiental para la Zona Ecológica de Desarrollo controlado denominada Nuevo Mazatlán, a efecto de lograr una mejor reglamentación en materia de Desarrollo Urbano del Municipio del Municipio de Mazatlán.

5.- De conformidad con los resultandos anteriores, y por acuerdo de Cabildo tomado en la Sesión Ordinaria No. 39, celebrada el día 01 de Agosto del año 2002, el H. Ayuntamiento de Mazatlán, ha tenido a bien expedir el siguiente:

**DECRETO MUNICIPAL NUMERO 06
REGLAMENTO PARA LA IMPLEMENTACION DEL COMITÉ TÉCNICO
DE DISEÑO Y CONTROL AMBIENTAL PARA LA ZONA ECOLÓGICA
DE DESARROLLO CONTROLADO DENOMINADA NUEVO MAZATLAN,
DEL MUNICIPIO DE MAZATLAN, SINALOA.**

INTRODUCCION

La finalidad de este Reglamento es de proporcionar a los propietarios de terrenos en el Desarrollo de Nuevo Mazatlán, las normas y parámetros que permitan obtener las máximas ventajas en armonía, imagen, aprovechamiento y el buen funcionamiento del mismo.

Su aplicación busca lograr que las edificaciones e instalaciones que se lleven a cabo respeten y se integren al medio natural, fomentando la unidad, con limitaciones mínimas a las necesidades particulares de cada usuario.

La atención a todos los detalles de diseño en la construcción y el cuidado ambiental, deben proteger y realizar la inversión de cada propietario, avocándose al principal objetivo: crear un medio de gran calidad ambiental para el disfrute y el bienestar de la comunidad.

Este Reglamento es obligatorio para todas las personas que realicen acciones que modifiquen o alteren las condiciones físicas del lugar.

Este Reglamento se expide con base en las especificaciones técnicas contenidas en el "Plan Maestro de Desarrollo urbano" del Municipio de Mazatlán, Sinaloa y tienen por objeto establecer las modalidades y limitaciones que se aplicarán para la aprobación de todas las obras de construcción que se ejecuten dentro del mismo.

La revisión y aprobación de los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción y en su caso, de ampliación y remodelación de las edificaciones, estarán a cargo del Comité Técnico de la imagen Urbana del Nuevo Mazatlán, para que a su vez se expidan las licencias y/o permisos de construcción correspondiente por parte de la Dirección de Planeación Desarrollo Urbano y Ecología del H. Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, Sinaloa.

En apoyo a lo anterior, se debe normar el desarrollo controlado que beneficie la estética del paisaje con armonía e integrarlo junto al Ordenamiento Ecológico del Desarrollo del Municipio de Mazatlán, para lo cual existen dos decretos de Ordenamiento Ecológico del área Cerritos-El Verde Camacho, uno emitido por Gobierno Federal en el año de 1986 y otro emitido por el Gobierno Estatal en el año de 1991.

Este reglamento es de observancia obligatoria para todos los propietarios y desarrolladores de los lotes comprendido en el desarrollo y construcción del Nuevo Mazatlán y se aplicará con base y sin perjuicio de lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; Ley de Desarrollo de Centros Poblados del Estado de Sinaloa; Clasificación y Reglamentación de Zonas y Usos del Suelo del Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán; Reglamento de Construcción; Reglamento de la Zona Histórica Monumental de Mazatlán; Plan del Centro Histórico de Mazatlán, Sinaloa, y demás ordenamientos Federales, Estatales y Municipales en la materia.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

El presente Reglamento se fundamenta legalmente en un marco jurídico nacional para la regulación de los asentamientos humanos, compuesto por los artículos 26, 27, 73 y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los que se establecen las facultades en materia de planeación del desarrollo económico nacional, del sistema de planeación, urbana y la preservación ecológica para los tres niveles de gobierno.

En la Ley General de Asentamientos Humanos que en sus artículos 4, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 15, 16, 17 fracción VI y XIII; 21, 28, 30, 31, 32, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42 y 44, establece la concurrencia de los niveles de gobierno, sus atribuciones, sus responsabilidades y facultades, las características de los programas de desarrollo urbano y sus ámbitos de cobertura territorial, así como la definición y todo lo correspondiente a las conurbaciones. Así también, fija las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; determina las

provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regular la propiedad de estos centros, así como la estructura interna y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

El artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, señala que corresponde a los Municipios en el ámbito de su competencia, formular, aprobar y administrar los Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento de acuerdo con la legislación local.

La Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, establece los principios de la política ecológica general y fija los instrumentos con que se regulará el ordenamiento ecológico, la protección de las áreas naturales, la flora y fauna silvestre y acuática; y la concurrencia del Gobierno Federal, las Entidades Federativas y los Municipios en la materia.

La Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa en vigor, en su Capítulo Tercero, de Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos, en su artículo 29, establece las Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos en materia de urbanismo, ecología y obras públicas, en la Fracción I, misma que a la letra dice: "Fijar la política y sistemas técnicos a la que debe sujetarse la planeación urbanística de Mazatlán; formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicción; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de sus reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la regulación de la tierra urbana. Para estos efectos se sujetarán a las Leyes Federales y Estatales de la materia y expedirán los Reglamentos y disposiciones administrativas necesarias, de acuerdo a los fines señalados por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos".

La precitada Ley de Gobierno Municipal en su Capítulo XIV de la Potestad Reglamentaria, en el numeral 79 señalada a la letra: "Los Ayuntamientos tendrán la facultad de expedir los Reglamentos Municipales relativos a la estructura y funcionamiento de las dependencias municipales y al régimen, administración y funcionamiento de los servicios públicos, y en general, para formular circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general".

La Ley Estatal de desarrollo Urbano de Sinaloa, expedida en el año de 1976, establece la función social de la Planificación del Desarrollo Urbano a través de los planes directores y sus planes parciales derivados. En su artículo 23, señala que corresponde a los Municipios aprobar los Reglamentos, planes o programas parciales municipales de desarrollo urbano.

La Ley de Desarrollo de Centros Poblados del Estado de Sinaloa, declara en sus artículos 1, 2 y 3, que será de utilidad pública e interés social, la planeación y ejecución de obras para el Desarrollo Urbano de los Centros de Población. En su artículo 4, se establece que la Planeación y Desarrollo de Centros de Población en el Estado de Sinaloa estará a cargo de:

- I. El Gobernador del Estado.
- II. La Secretaría de Desarrollo Social.
- III. El Consejo Estatal de Desarrollo Urbano y Preservación del Patrimonio Cultural.
- IV. Los H. Ayuntamientos.
- V. Las Comisiones Municipales de Desarrollo de Centros Poblados.
- VI. Los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. Las disposiciones de este reglamento son del orden público e interés social teniendo por objeto establecer las siguientes normas:

- I. Ordenar y regular la imagen urbana del Nuevo Mazatlán en el Municipio de Mazatlán, Sinaloa.
- II. Lograr que la zona del Nuevo Mazatlán contenga su propia unidad formal, armonía, identidad e integración urbana.
- III. Lograr una imagen urbana propia, utilizando los elementos tradicionales, derivados de nuestros recursos naturales, materiales y cultura regional, al tiempo que integramos los desarrollos turísticos residenciales con las zonas de nueva creación en un todo armónico.
- IV. Establecer los lineamientos de carácter general y normas específicas, conforme a los cuales las autoridades ejercerán sus atribuciones para el buen logro de los fines del presente Reglamento.

ARTICULO 2. El presente Reglamento contempla las nuevas obras de construcción remodelación y conservación del Nuevo Mazatlán, las áreas de reserva de presentes y futuros asentamientos humanos cualquiera que fuere su régimen de propiedad, teniendo por objeto preservar la tradición arquitectónica, mejorar el carácter dominante del entorno urbano y natural, así como establecer los mecanismos de control del tipo de estilo y calidad del mobiliario urbano, letreros y anuncios.

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

Imagen Urbana. Impresión que produce una población de acuerdo con su marco natural, constituido por construcciones y elementos que la integran, como son: bardas, cercas y frentes de predios; espacios públicos de uso común, parques, jardines, avenidas, camellones y aceras. **Mobiliario Urbano.** Instalaciones y elementos arquitectónicos, ubicados en los espacios públicos para la dotación de servicios, como son: equilibrio de luminarias y farolas, cabinas telefónicas, buzones para el correo, señales de tránsito, contenedores, cobertizos en las paradas de autobuses, etc. Y por elementos destinados a fines recreativos o decorativos: fuentes, bancas, kioskos, maceteros, etc.

Estilo Tradicional del Centro Histórico de Mazatlán. Son las construcciones modestas y conjuntos que han adquirido con el tiempo un significado cultura; por haber conservado la forma y la unidad de su trazo urbano y edificaciones que reflejan claramente épocas pasadas, costumbres y tradiciones.

Construcciones Contemporáneas. Son las construidas en siglo pasado sin el estilo tradicional del Centro Histórico de Mazatlán y que cuando requieran modificaciones, éstas tenderán a la adecuación e integración del carácter normativos señalado para obra nueva, y se establecen para su calificación dos apartados:

a). **Construcciones Contemporáneas Armónicas.** Comprende a las edificaciones que por sus características formales o constructivas son semejantes a la arquitectura tradicional del Centro Histórico de Mazatlán.

b). **Construcciones Contemporáneas Inarmónicas.** Comprende a las edificaciones que por sus características formales, volumétricas y constructivas compiten desfavorablemente con la fisonomía urbana tradicional del Centro Histórico de Mazatlán.

CAPITULO II AUTORIDADES Y ORGANOS DE APOYO

SECCION PRIMERA DE LAS AUTORIDADES MUNICIPALES

ARTICULO 4. La aplicación de este Reglamento, corresponde en primer término a las Autoridades Municipales, a través de la Dirección de Planeación Desarrollo Urbano y Ecología; y

el Comité técnico, quienes cuidarán su observancia y tendrán las siguientes facultades y atribuciones en materia de imagen urbana:

- I. Recibir las solicitudes, tramitar, expedir y revocar en su caso las autorizaciones permisos específicos para la construcción de obra nueva, restauración, reparación, remodelación de fachadas, edificios y del espacio urbano así como cualquier obra de urbanización o dictamen de imagen urbana, a que se refiere el presente Reglamento.
- II. Ordenar la inspección de obras y acciones relativas a la imagen urbana para verificar el cumplimiento a las disposiciones contenidas en el presente Reglamento.
- III. Aplicar y/o ejecutar las medidas necesarias para el cumplimiento de este ordenamiento y en su caso, sancionar las infracciones cometidas al mismo.
- IV. Solicitar el auxilio de la fuerza pública cuando fuere necesario para el cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento.
- V. Convocar a la iniciativa privada a las Instituciones, Colegios y Asociaciones particulares, así como a los Gobiernos Federal y Estatal a fin de convenir sobre la preservación y mantenimiento de la imagen urbana.
- VI. Las demás que sean necesarias para su cumplimiento y las que le confiera el Ayuntamiento y demás ordenamientos vigentes.

DE LA UBICACIÓN Y OLIGONO PERIMETRAL UBICACIÓN DE LA ZONA

Nuevo Mazatlán es un polígono ubicado al norte de la ciudad de Mazatlán, con frente a la Playa Sábalo – Cerritos y a la Playa Cerritos – La Escopama ambas colindantes con la Zona Federal Marítimo Terrestre al Océano Pacífico, colinda con el estero de la Escopama, la carretera costera Mazatlán – Culiacán y es atravesado por la carretera Cerritos – Habal, además se liga con la mancha urbana de la ciudad por la Avenida Sábalo – Cerritos principal eje vial longitudinal norte sur de la ciudad así como por las avenidas en proyecto: avenida de la Marina, Avenida del Delfín y Avenida del Palmar.

UBICACIÓN ESPECIFICA.

Es un polígono cerrado de la forma irregular, localizado al norte de la ciudad de Mazatlán, al cual se accede por la calzada Sábalo – Cerritos y por el libramiento Habal – Cerritos, cruzando por la vía del ferrocarril en su trayectoria Mazatlán – Culiacán a la altura de estación Redo, el terreno se encuentra formado por predios particulares colindando al norte con particulares y el estero de la Escopama; al oriente con la maxipista en su tramo Mazatlán – Culiacán; al sur con predios particulares y terrenos de la Marina Mazatlán, por último al poniente con la zona federal marítima al océano pacífico y con particulares.

COLINDANCIAS

El polígono se encuentra sobre áreas conocidas como Cerritos y La Culebra, teniendo las siguientes medidas y colindancias:

TABLA PERIMETRAL DEL TERRENO

Estación	P.V.	Azimut	Distancia
1	2	85 NE	2,971 mts.
2	3	123 SE	2,590 mts.
3	4	220 SW	346 mts.
4	5	212 SW	4,083 mts.
5	6	135 SE	1,280 mts.
6	7	180 S	720 mts.
7	8	270 W	850 mts.

8	9	141 SE	370 mts.
9	10	232 SW	800 mts.
10	11	313 NW	2,517 mts.
11	12	32 NE	492 mts.
12	13	127 SE	296 mts.
13	14	72 NE	649 mts.
14	15	27 NE	801 mts.
15	16	354 NW	1,148 mts.
16	17	331 NW	1,217 mts.
17	1	323 NW	2,660 mts.

DE LAS AUTORIDADES ESTATALES

ARTICULO 5. El Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Urbano y la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano y Ecología Estatal, concurrirán en la aplicación de este Reglamento, en ejercicio de sus atribuciones en materia de Asentamientos Humanos.

DE LAS AUTORIDADES FEDERALES

ARTICULO 6. La Secretaría de Desarrollo Social, en materia de Planeación del Desarrollo Urbano, coordinará acciones con los Gobiernos Estatal y Municipal, con la participación de los sectores social y privado, en la realización de acciones e inversiones para el ordenamiento territorial, así como para promover mecanismos de financiamiento para el desarrollo urbano y la construcción de infraestructura y equipamiento.

La Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca, interviene en coordinación con los Ayuntamientos en los casos del aprovechamientos de zonas marítimo terrestre y terrenos ganados al mar en el Municipio de Mazatlán.

SECCION SEGUNDA DE LOS ORGANOS DE APOYO

ARTICULO 7. El Comité técnico de la Imagen Urbana del Nuevo Mazatlán, se constituye como órgano de consulta y apoyo de las Autoridades Municipales, para velar por el cumplimiento de las disposiciones que marque la legislación existente, con el fin de preservar en la esfera de sus atribuciones al Nuevo Mazatlán y estará integrado por:

- I. El C. Presidente Municipal, quien fungirá como Presidente del mismo y podrá ser sustituido en los términos de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.
- II. El Director de Planeación Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento, quien actuará como Secretario Técnico.
- III. Un Representante del Cabildo, que será el Coordinador de la Comisión de Urbanismo y Ecología y Obras Públicas.
- IV. El Director de Obras Públicas del Ayuntamiento.
- V. Un representante del Colegio de Arquitectos de Mazatlán, A.C.
- VI. Un representante del Colegio de Ingenieros Civiles de Mazatlán, Sinaloa, A.C.
- VII. Un Representante del Colegio de Arquitectos del Sur de Sinaloa, A.C.
- VIII. Un representante del Comité de propietarios del Nuevo Mazatlán quien fungirá como Vicepresidente.
- X. Un Representante de la Asociación de Hoteles de Mazatlán, A.C.
- XI. Un representante del Comité de Turismo del Municipio de Mazatlán.
- XII. Un Representante del Consejo Ecológico de Mazatlán, A.C.

ARTICULO 8. El Comité Técnico se reunirá cuantas veces sea necesario, y cuando se presente una solicitud de obra nueva, remodelación, ampliación, división o fusión de predios, que no reúnan los requisitos que se establecen en el presente Reglamento y que de alguna forma, pretendan variar el uso del suelo del Nuevo Mazatlán, que se encuentra aprobado en el Plan Director de Desarrollo Urbano de Mazatlán.

ARTICULO 9. El Comité Técnico será convocado a reunión por el Secretario técnico del mismo, para analizar y en su caso, aprobar las solicitudes que hayan sido presentadas, debiendo dichas solicitudes de cumplir con lo establecido en el Capítulo X del presente Reglamento.

ARTICULO 10. Las sesiones del Comité técnico serán:

- I. Presididas por el Presidente del Comité, el cual tendrá voto de calidad en caso de empate.
- II. Se podrán llevar a cabo con la mitad de los representantes más uno.
- III. Las decisiones se tomarán por mayoría.

ARTICULO 11. Las Autoridades Municipales y el Comité técnico, encargadas de la aplicación de este Reglamento deberán procurar la asesoría y apoyo profesional de los Institutos Nacionales y Dependencias Federales y Estatales, que por razón de su competencia en la materia puedan brindarle.

CAPITULO III DE LA OBRA NUEVA

ARTICULO 12. Todas las obras nuevas que se construyan dentro del perímetro del Nuevo Mazatlán deberán armonizar con las características tipológicas, volumétricas y formales del mismo y se deberán de respetar las condiciones naturales del predio, alterando en forma mínima la topografía, preservando los escurrimientos y las especies vegetales.

Para el apego al relieve del terreno, en pendientes mayores al 10% , se evitará un solo bloque de construcción, favoreciéndose la construcción en terrazas o escalonamientos adaptados a la topografía.

En pendientes del 10 al 15% , los cortes y rellenos deberán ser inferiores a 1.00 m. en pendientes mayores del 15%, éstos no podrán ser superiores a 2.00 m.

ARTICULO 13. El alineamiento deberá respetarse en todos los niveles del inmueble, quedando prohibida la construcción de cuerpos salientes, tales como marquesinas y similares.

ARTICULO 14. Las alturas de las obras en el perímetro del Nuevo Mazatlán se apegarán a lo establecido en las normas de control de desarrollo urbano que se establecen en este Reglamento, siendo entre otras las siguientes:

- I. La altura máxima que puede autorizarse en obra nueva o para ampliación de edificios o será mayor de cuatro niveles o hasta dieciséis metros; y será medida desde la plataforma de desplante de la construcción que esté en contacto con el nivel natural del terreno.
- II. La altura máxima de elementos de ornato (cúpulas, chimeneas, etc), será de 2.00 mts. Sobre la altura máxima permitida para la construcción.
- III. Las nuevas construcciones que se realicen dentro del perímetro del Nuevo Mazatlán deberán ser con dimensiones y proporciones análogas al promedio de los edificios existentes en su vecindad.

ARTICULO 15. La Obra Nueva que se construya en el Nuevo Mazatlán, deberá adecuarse al concepto Arquitectónico del Centro Histórico de Mazatlán, en términos generales.

ARTICULO 16. El Ayuntamiento junto con el Comité técnico, podrá solicitar o realizar, cuando a su juicio lo amerite por impacto de una nueva construcción, los estudios, proyectos y documentos que orienten la realización de un proyecto arquitectónico que cumpla con lo especificado en el presente Reglamento.

ARTICULO 17. Los proyectos arquitectónicos para la realización de las nuevas construcciones deberán ser formuladas por profesionistas legalmente constituidos y técnicamente capacitados.

ARTICULO 18. Los elementos en azoteas, tales como tinacos, tanques de gas, cubos de elevador, tendedores, cuartos de servicios, instalaciones diversas, etcétera, no deberán ser visibles desde la calle.

ARTICULO 19. El uso de color será de acuerdo a las características de la tabla cromática autorizada por el Comité Técnico. (Se recomienda usar la gama de colores establecida en el anexo 2).

No podrá autorizarse el empleo de pintura de aceite o esmalte en fachadas debiéndose usar la pintura a la cal o vinílica en forma tradicional como en el Centro Histórico de Mazatlán.

ARTICULO 20. Equipamiento y Usos del suelo en el Nuevo Mazatlán.

- I. No se autorizará la construcción de edificios que por género y dimensión tiendan a destruir o modificar negativamente la imagen urbana del Nuevo Mazatlán.
- II. No se permitirá el establecimiento de templetas, puestos, sitios de taxis, expendios de gasolina y lubricantes, o cualquiera otra instalación o construcción ya permanente o provisional, cuando con ello se altere la fisonomía tradicional del Nuevo Mazatlán;
- III. No se autorizará el establecimiento de fábricas, talleres e industrias, cuyos usos no sean compatibles con las funciones que se desarrollan en el Nuevo Mazatlán.
- IV. El Ayuntamiento no autorizará en el Nuevo Mazatlán todo tipo de construcciones, instalaciones, comercios y servicios que:
 - a). Provoquen contaminación ambiental por la generación y/o emisión de residuos, desechos sólidos y líquidos, humos, vapores, ruido, calor y luminosidad por encima de los niveles permisibles establecidos en las Normas Oficiales Mexicanas y Estatales aplicables.
 - b). Provoquen la circulación permanente de grandes vehículos, trailers o camiones que puedan afectar el buen estado de los pavimentos.
 - c). Por las actividades que desarrollan, requieran de instalaciones incompatibles con las características formales, tales como gasolineras, expendios de combustible, estaciones de servicio, locales de exhibición de vehículos o de almacenamiento de materiales de construcción, terminales de transportes de carga y pasajeros, etc.
 - d). Requieran la instalación de depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior que por sus dimensiones o volúmenes afecten las características formales del Nuevo Mazatlán.

ARTICULO 21. Para las alturas el coeficiente de ocupación de suelo (c.o.s.) y el coeficiente de utilización de suelo (c.u.s.) se deberá remitir en las tablas Criterios Urbanísticos que forman parte de este reglamento.

ARTICULO 22. El uso del suelo es el propósito específico a que podrá destinarse el Nuevo Mazatlán, conforme a las zonas señaladas en el Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Municipio de Mazatlán, y que se clasifican como:

- I. **Turístico:** Hoteles y Condominios, Verticales y Horizontales.
- II. **Residencial:** Vivienda Unifamiliar.

III. Comercios y Servicios: Zona Comercial, Restaurantes, Instalaciones recreativas y Sociales.

Los usos permitidos estarán sujetos a la aprobación del Comité técnico y de la Autoridad Municipal, cualquier otro uso no especificado, será motivo de dictaminación especial del Comité técnico y de la Autoridad Municipal

ARTICULO 23. La Densidad Inmobiliaria. Es el parámetro que regular el número de unidades en relación a la superficie de predio o lote determinado. Las unidades podrán darse como viviendas cuartos, crujiás, etc.

Para su aplicación en el Nuevo Mazatlán se usará el siguiente criterio:
Número de unidades / lote = Densidad inmobiliaria X superficie del lote.

ARTICULO 24. El coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) Es el índice de la superficie del predio que puede construirse en el nivel de desplante de la construcción, y está expresado en la Tabla **Criterios Urbanísticos**, que forma parte integral del presente Reglamento.

Para su aplicación en el Nuevo Mazatlán se usará el siguiente criterio:
Área máxima de desplante = Área total del lote X COS

ARTICULO 25. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) indica la superficie máxima a construirse de acuerdo a la superficie del predio, y se expresa en la Tabla Criterios Urbanísticos que forma parte integral del presente Reglamento.

Para su aplicación en el Nuevo Mazatlán se usará el siguiente criterio:
Superficie máxima a construir = Superficie del lote X CUS.

ARTICULO 26. La Servidumbre es la franja de terreno dentro del lote contada a partir de los alineamientos que no podrá ser construida. La servidumbre será frontal, colindante con las vialidades, lateral, colindante con plazas, andadores, lotes y al fondo de su construcción.

Las dimensiones de las servidumbres variarán según la zona en que se ubique el lote y están indicadas en la Tabla Servidumbres, que forma parte integral del presente reglamento.

En las servidumbres, sólo se permitirán instalaciones al aire libre, pergolados y voladizos. Los volados y salientes sobre las restricciones frontal y posterior no deberán exceder 1.50 mts. Mientras que sobre las laterales, no deberán rebasar 0.60 mts.

La servidumbre frontal podrá ser utilizada para el estacionamiento de vehículos y en los usos hotelero, comercial y vivienda en condominio se permitirá la construcción de caseta de control de acceso.

Cuando dos o más lotes se integren en uno solo, se aplicarán las servidumbres para el lote resultante, siempre que éste incida sobre un mismo uso.

En el caso, de que en el Nuevo Mazatlán se realice la subdivisión de un lote, las servidumbres serán aplicadas para cada lote generado.

ARTICULO 27. En los desarrollos residenciales que se construyan dentro del Nuevo Mazatlán, la restricción frontal de cada una de las viviendas será de 6.00 mts. Y será normada de la siguiente manera: los 3.00 mts. Serán contados a partir del límite de propiedad y serán dejados libres de toda construcción techada, y en los 3.00 mts. Restantes se permitirá estacionamiento cubierto. En el segundo nivel, la construcción respetará los 6.00 mts. Estipulados.

Cuando en el límite de propiedad estén redes de infraestructura, no se permitirán instalaciones al aire libre ni la estructura de los pergolados para garantizar el mantenimiento de las mismas.

ARTICULO 28. Para los espacios de estacionamiento la norma se expresa en número de cajones por vivienda, cuarto, crujía o metro cuadrado de construcción.

Por cajón se considera un área mínima de 2.40 m. X 6.00 m. Sin incluir circulaciones.

No se permiten cajones que para su ocupación implique el desplazamiento de otros vehículos.

Para su cuantificación se tomarán los lineamientos conforme al uso, como se indica en la Tabla Estacionamiento, que forma parte integral del presente Reglamento.

ARTICULO 29. Infraestructura y Servicios.

- I. Los servicios de abasto a comercio en el Nuevo Mazatlán, deberán tener acceso restringido con un horario de 22:00 horas a 07:00 horas.
- II. No se permitirá la instalación de estructura tales como: tanques elevados, torres de comunicación, subestación eléctrica, etc. que afecten la imagen urbana del Nuevo Mazatlán.
- III. Cuando se excave en la vía pública para la realización de obras de drenaje, agua, alcantarillado, electrificación, teléfonos, etc. los elementos eventualmente afectados, deberán sustituirse con otros de características iguales a los originales.
- IV. Deberán separarse los drenajes pluviales de las aguas residuales.
- V. El drenaje pluvial de las vialidades internas de cada desarrollo, se diseñará de forma tal que impida la concentración de corrientes de agua, evitando así la erosión y la afectación de áreas vecinas.
- VI. Los escurrimientos naturales no deben ser modificados; por el contrario deberán protegerse.
- VII. Las aguas pluviales provenientes de lotes, vialidades, estacionamientos, pisos, terrazas y cubiertas deberán encauzarse hacia los escurrimientos naturales o a pozos de absorción, sin enviarlos a las vialidades principales.
- VIII. Para ser autorizados y aprobados en el Nuevo Mazatlán los pozos de absorción o inyección serán sometidos a las pruebas que garanticen su buen funcionamiento, verificando que no provoquen efectos nocivos en las zonas próximas de infiltración y deberán contar con la autorización de la Comisión Nacional del Agua.
- IX. En cada uno de los desarrollos, todas las redes de servicio y de infraestructura de agua, drenaje, alumbrado, teléfonos, televisión, deberán ser ocultas.
- X. Todas las descargas sanitarias se conectarán a la red de drenaje sanitario, quedando prohibidas las fosas sépticas, siendo obligatorio la instalación de plantas de tratamiento de aguas negras en cada nuevo desarrollo.
- XI. No se permitirán descargas de aguas residuales a cauces y cuerpos de agua, más que los que se encuentren debidamente autorizadas por la Comisión Nacional del Agua.
- XII. Se recomienda que para el riego de jardines y de áreas verdes en zonas comunes y públicas se utilice agua tratada (tratamiento secundario), instalando aspersores, para optimizar el riego.
- XIII. Los medidores de agua potable y electricidad se ubicarán a no más de 3.00 m. Del límite frontal de la propiedad oculta a la vista, pero accesibles a la supervisión oficial.

ARTICULO 30. Los restaurantes, cafeterías y fuentes de sodas, no podrán extender sus servicios a la vía pública, salvo en los casos en que la vía pública sea peatonal, y previamente se autorice por el Comité técnico y la Autoridad Municipal.

CAPITULO IV VIALIDAD PEATONAL Y VEHICULAR

ARTICULO 31. La vialidad vehicular y peatonal en caso de construcción de calles y banquetas deberá ajustarse a lo siguiente:

- I. El trazo de nuevas vialidades deberán adecuarse a la traza urbana existente en el municipio y a los lineamientos que para dichos efectos establezcan. El Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mazatlán.
- II. Las secciones de cada tipo de vialidad deberán corresponder a las especificadas establecidas en el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Mazatlán.
- III. La apertura, prolongación o ampliación de las vías públicas podrá realizarse y autorizarse por la Autoridad Municipal, cuando estén previstas en el Plan Director de Desarrollo Urbano o se demuestre, causa de utilidad pública. El cierre temporal o definitivo de una vía pública solo puede autorizarse por acuerdo del Ayuntamiento fundado en motivo de interés general.
- IV. Las banquetas no podrán reducirse en su dimensión y se buscará lograr una superficie continua, evitando desniveles en accesos y cocheras, en todos los casos, se utilizarán rampas que puedan ser aptas para atípicos o discapacitados.
- V. El pavimento de los arroyos deberán ser el adecuado en materiales para que se soporte el tráfico vehicular, debiéndose buscar la continuidad de acuerdo al proyecto de vialidad urbana y deberán señalarse en las esquinas el área para el cruce peatonal.
- VI. Cualquier cambio de materiales en pavimentos de arroyos y banquetas, deberá contemplarse dentro de un proyecto integral.
- VII. Toda colocación de pavimento o cambio de materiales deberán realizarse sin alterar los niveles de acceso a cada lote.
- VIII. Los cambios de pavimento de las aceras y áreas peatonales deberán ser uniformes en diseño y color, y en ningún caso deberán ser sobrepuestos.
- IX. Las calles internas de cada desarrollo, deberán apegarse al relieve del terreno para minimizar pendientes, cortes y rellenos.

CAPITULO V MOBILIARIO URBANO

ARTICULO 32. En las calles del Nuevo Mazatlán, las instalaciones eléctricas, alumbrado público, teléfonos y en general, todas deberán ser subterráneas.

ARTICULO 33. Los postes para nomenclatura, señalización vial vertical, deberán ser de acuerdo a un proyecto integral que contemple todos los perímetros del Nuevo Mazatlán.

ARTICULO 34. Los arbotantes de iluminación deberán guardar un diseños, proporción y color congruentes con el ambiente y fisonomía de imagen del Nuevo Mazatlán.

ARTICULO 35. En el Nuevo Mazatlán el mobiliario urbano tales como fuentes, esculturas, kioscos, bancas, faroles, etc., deberán conservar en su estilo el del Centro Histórico de Mazatlán.

ARTICULO 36. Los arriates y las jardineras deberán guardar un diseño congruente a las áreas en que se ubiquen, usando, preferentemente materiales y plantas de la región. En la construcción de los mismos se deberá evitar el empleo de estructuras con terminaciones aguas (punzo cortantes).

ARTICULO 37. Los monumentos deberán ser proporcionales al lugar donde se ubiquen. Sus dimensiones, materiales, colores y textura serán armónicos con el sitio.

ARTICULO 38. La ubicación de casetas telefónicas, y otros elementos no considerados, quedará sujeta a las disposiciones que dicte el Comité Técnico y la Autoridad Municipal

ARTICULO 39. Los postes de alumbrado público, señales de tránsito, casetas, y cualquier otro mobiliario de calles, será colocado de manera que no obstruyan a los peatones o a la visibilidad de los automovilistas.

CAPITULO VI DE LOS PARQUES, JARDINES Y AREAS VERDES

ARTICULO 40. A los parques, jardines, áreas verdes y demás bienes de uso común del Nuevo Mazatlán, tendrán acceso todos los habitantes, con la obligación de abstenerse de cualquier acto que pueda redundar en daño o deterioro de los mismos.

ARTICULO 41. En los espacios abiertos para parques, jardines y áreas recreativas el Ayuntamiento deberá conservarlos en óptimo estado de limpieza, así como emplear preferentemente para su habitación, materiales y elementos arquitectónicos del lugar, así como vegetación de la región.

ARTICULO 42. Deberá preverse la apertura y mantenimiento de zonas verdes, así como la aplicación de medidas para contrarrestar la contaminación ambiental y mejorar la calidad de vida en el Nuevo Mazatlán.

ARTICULO 43. En el caso que la ejecución de un nuevo proyecto requiera la sustitución de la flora existente, se sembrarán un mínimo de tres individuos de la misma especie afectada, sustituyendo los ejemplares que no sobrevivan.

La vegetación introducida deberá ser de probada adaptación al medio y equivalente ecológicamente a la desplazada (*Especie recomendables, anexo*).

Toda la vegetación introducida no podrá bloquear las vistas desde las edificaciones adyacentes.

ARTICULO 44. En cada predio se destinará para áreas verdes como mínimo el señalado en la tabla 2 de Criterios urbanísticos.

ARTICULO 45. En el diseño de la jardinería y ornamentación, se recomienda:

- I. No mezclar las especies consideradas como únicas y agrupar aquellas como similares requerimientos de riego.
- II. Minimizar el uso de paisaje rocoso, rudo o árido.
- III. *Toda vegetación introducida no podrá bloquear las vistas desde las Edificaciones adyacentes.*

ARTICULO 46. Se preservará el arbolado con diámetro mayor a 15 cm. O de altura superior a 8 m., asimismo aquellas especies enlistadas en la normatividad que determina los individuos raros, endémicos, en peligro de extinción o sujetos a protección especial.

ARTICULO 47. Cualquier disturbio o alteración en la vegetación nativa, será compensado con la introducción de especies ecológicamente similares en el área afectada.

ARTICULO 48. No está permitido comercializar las especies vegetales nativas existentes en el área del Nuevo Mazatlán.

CAPITULO VII DE LOS ANUNCIOS

ARTICULO 49. En la instalación de anuncios, carteles y propaganda que sirva para la publicidad económica, social, política, comercial y cultural se estará a lo dispuesto en el presente Reglamento y a la normatividad municipal vigente.

ARTICULO 50. No se podrá fijar anuncios, avisos y carteles fuera de los lugares que para este objetivo señale el Comité Técnico y la Autoridad Municipal, quienes aprobarán los modelos y características específicas en su proyecto.

ARTICULO 51. Su colocación deberá:

- I. Respetar las características formales y arquitectónicas, el perfil urbano y el valor ambiental del Nuevo Mazatlán, y no dañar visualmente los elementos arquitectónicos y ornamentales.
- II. De acuerdo al Bando de Policía y Buen Gobierno queda prohibido manchar o fijar anuncios y propaganda impresa o pintada en edificios particulares, bardas, banquetas y arbotantes.
- III. La propaganda política, queda sujeta a lo establecido en el COFIPE y a la Ley Estatal electoral vigentes.
- IV. El Ayuntamiento determinará, los espacios más importantes para la colocación de programas, carteles y avisos de información cultural, recreativas y otros, cuyo diseño y ubicación deberán ser acordes a lo que establece este Reglamento.

ARTICULO 52. La colocación de espectaculares o de bandera de cualquier material, fija o móvil están prohibidos en todo el perímetro del Nuevo Mazatlán, ya que obstaculizan la visión y deterioran la imagen del lugar.

ARTICULO 53. Los materiales permitidos que se podrán utilizar para la instalación de anuncios y señalamientos serán a base de hierro forjado piedra o madera, con iluminación dirigida, quedando prohibido el uso de luz neón.

El diseño de los anuncios podrá ser a base de pintura aplicada directamente sobre los elementos de la fachada, o bien, sobre estructuras verticales, empotradas al piso. Se sugiere utilizar un máximo de dos cobres, en tonos mate y su tipografía deberá ser lo más simple posible.

El área máxima ocupada por un anuncio será del 15% del total de la superficie de los muros, cuando esté pintado o adosado al mismo.

ARTICULO 54. Queda prohibida la instalación de anuncios en lotes baldíos, en áreas comunes o sobre las azoteas, así como los anuncios fabricados en material traslúcido con iluminación interior.

ARTICULO 55. Durante el proceso de construcción, se permitirá solamente un letrero de identificación de trabajo o del contratista. Todos los señalamientos deberán ser retirados después de que la construcción haya sido terminada.

ARTICULO 56. Queda estrictamente prohibida la colocación en cualquier lugar de anuncios o elementos inflables de publicidad, ya que son un contaminante visual.

ARTICULO 57. Para la iluminación de los anuncios:

- I. La iluminación que se requiera para anuncios, letreros, aparadores, vitrinas y otros, deberán autorizarse por el Comité Técnico. La iluminación funcionará exclusivamente de noche y las fuentes luminosas (focos y/o lámparas) no quedarán expuestos a la vista.
- II. La iluminación será exclusivamente para el anuncio.
- III. Los cables, soportes o estructuras que requiera la iluminación deberán quedar ocultos al exterior.

ARTICULO 58. La dimensión de los anuncios deberá ser:

- I. En planta baja, con un máximo de 45 centímetros de peralte.
- II. En planta alta, con 60 centímetros de peralte.
- III. En ningún caso excederán el 10% de la superficie de la fachada.

ARTICULO 59. De los toldos:

- I. Deberán ser de carácter removible (lona)
- II. Su colocación deberá ser en el interior del marco.
- III. Dejar visibles los elementos arquitectónicos de las fachadas.
- IV. La dimensión de su volado deberá ser de 60 centímetros como mínimo y de 90 centímetros como máximo, con altura mínima de paso peatonal de 2.10 metros.
- V. Un edificio solo los podrá tener en un mismo color, dimensión y forma.
- VI. Deberán ser de tonalidad oscura, según tabla de colores establecida por el Comité Técnico y la Autoridad Municipal.
- VII. Se prohíbe la iluminación en los toldos.

CAPITULO VIII DE LAS OBLIGACIONES DE LOS HABITANTES.

ARTICULO 60. Es obligación de todos los ciudadanos del Nuevo Mazatlán de contribuir y coadyuvar en la preservación, conservación y mantenimiento de la imagen urbana a través de acciones de limpieza, remodelación, pintura, forestación, de los bienes muebles de propiedad pública o privada, de las áreas verdes y recreativas y en general de todos los bienes de uso común.

ARTICULO 61. Los propietarios o poseedores de lotes o edificaciones tendrán las siguientes obligaciones.

- I. Conservar en buen estado las fachadas de sus inmuebles.
- II. Tomar las medidas necesarias para garantizar la seguridad de los transeúntes, con motivo de la realización de las obras nuevas o remodelación o pintura en las fachadas de sus inmuebles.
- III. Solicitar, en su caso, el auxilio de las Autoridades Municipales o competentes, cuando haya riesgo inminente contra la seguridad de las personas.
- IV. Al concluir la realización de las obras deberán dejar aseada perfectamente el área, de la vía pública.
- V. Las demás que determine el Comité técnico y la Autoridad Municipal.

ARTICULO 62. Los comerciantes, prestadores de servicios y empresarios deberán:

- I. Proporcionar el mantenimiento necesario para conservar en buen estado los anuncios de sus establecimientos.
- II. Garantizar la seguridad de los transeúntes con motivo de la colocación, uso o retiro del anuncio.
- III. Retirar el anuncio al término de la vigencia de su autorización, permiso o licencia.
- IV. Barrer o limpiar su área diariamente.
- V. Ejecutar las labores propias de sus negocios únicamente en el interior de sus establecimientos.

CAPITULO IX DE LAS PROHIBICIONES A LOS HABITANTES.

ARTICULO 63. A fin de mantener, preservar y conservar la imagen urbana del Nuevo Mazatlán, queda prohibido:

- I. Fijar o pintar anuncios de cualquier clase o material en edificios, equipamiento urbano público; casas particulares, bardas o cercas; en los sitios que estorben la visibilidad del tránsito o las señales colocadas para la regulación del mismo.
- II. Borrar, cambiar de sitio, estropear o alterar los nombres, letras y números de las calles, plazas, jardines y demás lugares públicos
- III. Que los comerciantes obstruyan la vía pública, ya sea con los bienes que expendan o con los implementos que utilicen para realizar sus actividades comerciales.
- IV. El hacer uso de equipos de sonido que no respeten los decibeles establecidos por la PROFEPA.
- V. Realizar fiestas populares en las playas con carpas, equipo de sonido y barras de cerveza y de cualquier otro tipo de bebidas alcohólicas.
- VI. Vendedores ambulantes en las playas y banquetas.
- VII. El acceso de vehículos de motor y caballos a las playas.

CAPITULO X DE LAS LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y PERMISOS

ARTICULO 64. Para la realización de cualquier otra o acción de imagen urbana, fijación de anuncios, carteles y propaganda comercial y de servicios dentro del Nuevo Mazatlán, se requiere la obtención de autorización o permiso del Comité técnico de Imagen Urbana y de la Dirección de Planeación Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

ARTICULO 65. El Comité Técnico de Imagen Urbana del Nuevo Mazatlán, tendrá a su cargo la revisión y aprobación de los proyectos arquitectónicos y ejecutivos de construcción, de ampliación y de remodelación de las edificaciones con sujeción a lo previsto en el presente Reglamento, teniendo además las siguientes facultades:

- I. El Comité Técnico podrá rechazar parcial o totalmente cualquier proyecto que no se ajuste al presente reglamento.
 - a). Que no reúna las características de calidad establecidas.
 - b). Que obstaculice la vista o la tranquilidad de terceros y en general.
 - c). Que implique menoscabo a la imagen arquitectónica del Nuevo Mazatlán, indicando las adecuaciones que deberán realizarse.
- II. Con base en el dictamen aprobatorio que en su caso emita el Comité Técnico, el propietario recabará de las autoridades competentes las licencias y permisos establecidos en la materia, debiendo acreditar ante el Comité Técnico, la expedición de los mismos.
- III. En consecuencia, queda prohibida la ejecución de trabajos preliminares, de preparación del sitio o cualquier tipo de obra, sin contar con las autorizaciones a que se refieren los dos párrafos anteriores.
- IV. La construcción deberá ser realizada de acuerdo con los planos autorizados por el Comité Técnico, cualquier modificación al proyecto original deberá ser autorizada por dicho órgano, de no ser así, el Comité podrá solicitar al Ayuntamiento que ordene la suspensión de la construcción, en caso de que ésta no se realice de conformidad con los planos autorizados.
- V. El propietario o desarrollador podrá presentar un anteproyecto a nivel preliminar al Comité técnico, a fin de recibir la orientación necesaria para la aprobación formal del proyecto mencionado. En tal caso, el Comité Técnico otorgará una carta de factibilidad para que el propietario proceda a la elaboración del Proyecto-Ejecutivo.
- VI. Los documentos que deben presentarse al Comité Técnico, con el fin de obtener el permiso para realizar las obras, serán los siguientes:

Datos del proyecto:

- a). Superficie del lote y cálculo de la superficie cubierta y de volumen de construcción.

- b). Superficie de desplante, indicando el punto más bajo de la plataforma de desplante para la medición de la altura de la edificación.
- c). Niveles de construcción.
- d). Superficie de áreas verdes.

Proyecto de las Construcciones:

- a). Croquis de ubicación.
- b). Plantas arquitectónicas por nivel a escala 1:100 conteniendo:
- c). Red de drenaje.
- d). Red de aguas pluviales con ubicación y solución de los pozos de absorción o de inyección.
- e). Proyección de techos y cubreras, áreas de estacionamiento, desplante de las edificaciones e instalaciones recreativas, jardinería, límites del lote y niveles de piso.
- f). Planta de azoteas.
- g). Planta de cimentación con los detalles correspondientes.
- h). Secciones longitudinales y transversales con ubicación de red sanitaria.
- i). Fachadas y especificaciones de acabados.

Todos los documentos antes mencionados deberán ser presentados con cinco copias y estar firmados por el propietario y el perito autorizado por el H. Ayuntamiento de Mazatlán, indicando los domicilios y/o teléfonos a los cuales el Comité Técnico, podrá solicitar aclaraciones o comunicar decisiones.

ARTICULO 66. Para la fijación temporal de anuncios, carteles y toda clase de propaganda política y de espectáculos y diversiones públicas dentro del perímetro del Nuevo Mazatlán las autorizaciones correspondientes deberán solicitarse y obtenerse ante el Comité técnico y la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano y Ecología, en su caso.

ARTICULO 67. Las solicitudes de autorizaciones o permisos para cualquier giro comercial deberán contener, además de los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción vigente entre otros:

- I. Nombre y domicilio del solicitantes;
- II. Ubicación del inmueble en el que se valla a llevar a efecto la obra, modificación, colocación de anuncios o propaganda, etc.
- III. Estudios de fachada (escala 1:25)
- IV. Propuesta de colores, textura y materiales a utilizar.
- V. Estudios fotográficos de su entorno.
- VI. Apuntes perspectivos.
- VII. Para el caso de colocación de anuncios y propaganda en propiedad ajena al solicitante, deberá presentarse la conformidad expresada del propietario por escrito.
- VIII. Carta compromiso o contrato de renta y autorización de uso del suelo, en su caso, para estacionamiento.

ARTICULO 68. El Ayuntamiento, junto con el Comité técnico, podrá solicitar, cuando a su juicio lo amerite por el impacto de una nueva construcción, los estudios, proyectos y documentos que orienten la realización de un proyecto arquitectónico que cumpla con lo especificado en el artículo anterior.

ARTICULO 69. Una vez cumplidos los requisitos establecidos, el Comité técnico se compromete a dar un dictamen en un tiempo no mayor de 15 días hábiles, a partir de la recepción de la totalidad de los documentos.

ARTICULO 70. En apego al presente reglamento, la Autoridad Municipal queda facultada a otorgar la autorización en caso de incumplimiento por parte del Comité Técnico.

ARTICULO 71. Son nulas y serán revocadas las licencias, autorizaciones y permisos en los siguientes casos:

- I. Cuando los datos proporcionados por el solicitante resulten falsos.
- II. Cuando habiéndose autorizado al titular de la licencia, autorización o permiso para efectuar trabajos de conservación y mantenimiento o colocación de anuncios o propaganda, no realice los mismos dentro del término establecido.
- III. En caso de que después de concedida la licencia, autorización o permiso sobre un proyecto o anuncio determinado, estos sean diferentes o modificados

ARTICULO 72. La Autoridad Municipal y el Comité Técnico mantendrán la vigilancia constante, para verificar que las obras de conservación o mantenimiento, así como la colocación de anuncios y propaganda se ajusten a lo señalado en las autorizaciones o permisos otorgados.

CAPITULO XI DE LAS SANCIONES Y RECURSOS.

ARTICULO 73. Las Autoridades Municipales, en términos de este capítulo aplicarán a los infractores de este Reglamento las siguientes sanciones:

- I. Apercibimiento;
- II. Multa de 1 a 500 veces el salario mínimo general diario vigente en la entidad;
- III. La suspensión de la obra; y
- IV. Demolición por parte del propietario o, en su caso, el Ayuntamiento demolerá la obra ejecutada, cobrando al propietario infractor los gastos generados por esta acción.

Las sanciones a que se refiere este artículo se aplicarán tomando en consideración las circunstancias siguientes:

- a). La gravedad de la infracción; y
- b). La reincidencia en la infracción.

ARTICULO 74. Para los efectos de este Reglamento, se considera reincidente al infractor que dentro de un término de noventa días, cometa dos veces cualquier infracción.

ARTICULO 75. En el caso de que la multa aplicada no sea cubierta dentro del término de setenta y dos horas, la Autoridad Municipal podrá proceder al arresto administrativo que se entenderá conmuta al importe de la multa o solicitar a la Tesorería del Ayuntamiento efectúe el cobro de la multa correspondiente.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de las sanciones administrativas aplicables a los infractores.

ARTICULO 76. Dictada y fijada la orden de suspensión, no habrá más medios de apremio. Si la obra continúa, el dueño de la misma el Contratista o Director Responsable de la obra, si los hubiere, incurrirán en el delito de desobediencia o mandato legítimo de autoridad previsto en el Código Penal para el Estado de Sinaloa.

ARTICULO 77. Los trabajadores de una obra suspendida se abstendrán de seguir laborando. En caso de que los trabajadores pasen por alto la orden de suspensión de la obra, serán sancionados administrativamente con arresto hasta de veinticuatro horas, pero se reincide en la falta, el arresto podrá ser hasta de quince días, no conmutables.

ARTICULO 78. Cuando los propietarios o poseedores de bienes inmuebles contravengan lo dispuesto por este Reglamento, ejecutando obras que contravengan lo dispuesto por el artículo

segundo del mismo, el Ayuntamiento, a costo de aquellos, llevará a cabo por si o a través de las autoridades que fueren comisionadas para el caso, las demoliciones totales o parciales de las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se hayan efectuado en contravención a lo dispuesto por este ordenamiento.

ANEXOS

ESPECIES GENETALES DE LA APLICACIÓN RECOMENDABLE

ÁRBOLES DE SOMBRA

NOMBRE COMUN

NOMBRE CIENTIFICO

Mango	Mangifera indica
Ciruelo	Spondias purpurea
Primavera	Tabebuia pentaphyla
Amapa	Tabebuia palmeri
Ceiba	Ceiba pentandra
Capiro	Albizia lebeck
Parota	Enterolobium
	Cyclocarpum
Palo Tinto	Haematoxylon brasiletto
Tamarindo	Tamarindus indicus
Arrayán	Psidium satorianum
Ramón o Capomo	Brosimum alicastrum
Palma Coyol	Acrocomia mexicana
Uvero	Coccoloba barbadensis
Uvalama	Vitex mollis

PLANTAS ORNAMENTALES DE JARDÍN

Aralia Elengantísima	Aralia tampiqueña
Aralia Schefflera	Aralia aborícol
Aralia conchita	Alcalina
Agapantos	Garra de León
Ave del Paraíso	Laurel
Croto	Teresitas
Dracanea	Copa de Oro
Gardenia	Sparrago
Helecho Peine	Lantana
Nandina	Bugambilia
Obelisco	Noche Buena

ANEXO 2

COMBINACIONES DE COLORES EN MOLDURAS Y PAÑOS DE MURO

1.- PUERTAS Y VENTANAS

BLANCO
SEPIA

2.- MOLDURAS Y RODAPIÉ

AMARILLO MOSTAZA
BLANCO

BLANCO
GRIS FRANCES
CAFÉ OSCURO
BLANCO
BEIGE
PALO DE ROSA
GRIS FRANCES
BLANCO
BLANCO

AMARILLO OCRE
BLANCO
AMARILLO OCRE
PALO DE ROSA
BLANCO
BLANCO
AMARILLO MOSTAZA CLARO
SEPIA
AMARILLO MOSTAZA CLARO

COMPOSICIÓN DE LOS COLORES

COLOR

AMARILLO CROMO

COMPOSICIÓN

Amarillo básico

Blanco

Café oscuro

AMARILLO MOSTAZA

Amarillo básico

Café oscuro

Rojo

BLANCO

Blanco básico

Negro

CAFÉ OSCURO

Café castaño oscuro

Rojo

GRIS FRANCES

Negro

Blanco

Negro

GRIS OSCURO

Azul Rey

Blanco

Negro

SIENA TOSTADO

Café castaño oscuro

Rojo básico

Negro

Mostaza

TANGERINA

Rojo básico

Amarillo

Negro

SEPIA

Café castaño

Blanco

Negro

PIÑÓN

Castaño oscuro

Blanco

Rojo

PALO DE ROSA

Rojo

Blanco

Negro

AMARILLO OCRE

Amarillo Básico

Café castaño

Negro

TABLA 1 – ZONAS Y USOS DEL SUELO

CLAVE	DESCRIPCIÓN DE ZONA	USOS	
		PERMITIDOS	CONDICIONADOS
	RESIDENCIAL	* CONDHOTELES * CONDOMINIOS Vertical y Horizontal * VIVIENDA UNIFAMILIAR	* HOTELES Y CONDHOTELES
		* VIVIENDA UNIFAMILIAR * CONDOMINIO Vertical, horizontal o mixto	* NO SE PERMITE OTRO USO
VI		* VIVIENDA UNIFAMILIAR * CONDOMINIO Horizontal	* HOTELES Y CONDHOTELES
HM	VIVIENDA PERMANENTE	* VIVIENDA UNIFAMILIAR * CONDOMINIO Vertical, horizontal o mixto	* COMERCIOS/SERVS. MAX. 25% DEL CUS PERMITIDO
		* VIVIENDA UNIFAMILIAR	*NO SE PERMITE OTRO USO
UM	USO MIXTO	* COMERCIOS/SERVS. * INSTALACIONES RECREATIVAS * CONDOMINIOS Vertical, horizontal o mixto	* NO SE PERMITE OTRO USO
CC		* COMERCIOS/SERVS. * INSTALACIONES RECREATIVAS	* CONDOMINIO
E	EDUCACION	* COMERCIOS/SERVS. * INSTALACIONES RECREATIVAS * INSTAL. SOCIALES	* NO SE PERMITE OTRO USO

NOTA:

LOS USOS PROHIBIDOS SON AQUELLOS QUE NO ESTAN SEÑALADOS EN LA TABLA ANTERIOR.

LOS USOS CONDICIONADOS ESTAN SUJETOS A LA APROBACIÓN DEL COMITÉ TÉCNICO.

CUALQUIER OTRO USO NO ESPECIFICADO SERA MOTIVO DE DICTAMINACION ESPECIAL DEL COMITÉ TÉCNICO.

CUS= COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO.

TABLA 2 – CRITERIOS URBANÍSTICOS

CLAVE	DESCRIPCIÓN DE ZONA	DENSIDAD INMOBILIARIA MÁXIMA	COEFICIENTES URBANÍSTICOS	
			COS	CUS
	USO MIXTO	*300 Hab/Ha 75 Viv/Ha	0.60	1.1
	VILLAS	*175 Hab/Ha 43 Viv/Ha	0.50	1.0
	RESIDENCIAL DEL GOLCondominal	* 202 Hab/Ha 45 Viv/Ha	0.40	0.80
	UNIFAMILIAR DENSIDAD	*125 Hab/Ha 31 Viv/Ha	0.60	1.00
	UNIFAMILIAR	*135 Hab/Ha. 33 Viv/Ha	0.60	1.00
UM	RESIDENCIAL DE LUJO	* 135 Hab/Ha. 33 Viv/Ha.	0.50	1.00
	Unifamiliar	* 135 Hab/Ha 33 Viv/Ha	0.50	1.00
	USO MIXTO COMERCIAL Y SERVICIO	* 300 Hab/Ha. 75 Viv/Ha	0.40	0.80
CC	CENTRO COMERCIAL	* 300 Hab/Ha 75 Viv/Ha	0.40	0.80
E	EDUCACION	*Aulas/ha	0.40	0.80

NOTA:

LOS HOTELES Y CONDHOTELES TENDRAN UNA DENSIDAD INMOBILIARIA MÁXIMA DE 45 CTOS/HA CON UNA SUPERFICIE PROMEDIO DE 95 M2/CTO, INCLUYENDO AREA COMUN Y SUS COEFICIENTES URBANÍSTICOS OBEDECERAN A UN 0.50 DE COS Y 1.00 DE CUS.

TABLA 3 – ESTACIONAMIENTO

USO DEL SUELO	SUP. CONSTRUIDA O NUMERO DE UNIDADES	NUM. DE CAJONES REQUERIDO
HABITACIONAL Unifamiliar o Condominal	Menor de 200 M2 De 201 a 250 M2 De 251 a más	1 Cajón por vivienda 2 Cajones por Vivienda 3 Cajones por Vivienda
COMERCIAL		
Pequeño Comercio	Menores de 1000 m2	1 Cajón por cada 30 m2 construidos.
Comercio	Hasta 1000 m2	1 Cajón por cada 40 m2 construidos.
Departamental	Mayores de 1000 m2	1 Cajón por cada 30 m2 construidos
TURÍSTICO Hoteles y Condhotels	Para los primeros 20 ctos. Cuartos excedentes Por cada 50 Ctos. y excedentes.	1 Cajón por cada 4 Ctos. 1 Cajón por cada 10 Ctos. 1 Cajón para taxi y 1 Cajón para autobús de turismo

TABLA 4 – ALTURAS MÁXIMAS

CLAVE	DESCRIPCIÓN DE ZONA	USOS	ALTURA	
			PISOS	METROS
V	RESIDENCIAL	*COND. VERTICALES, HOTELES Y CONDOS	4.00	16.0
		* CONDOM. HORIZONTAL, VIV.	3.00	10.50
VG		*PERMITIDOS VIV. UNIFAMILIAR	2	7.00
L		* PERMITIDOS Y CONDICIONADOS VIV. UNIFAMILIAR	4	14.00
			2	7.00
VI		* PERMITIDOS	3	10.50
HM	VIVIENDA PERMANENTE	* CONDOM. VERTICALES	4	14.00
		* CONDOM. HORIZONTAL Y VIV. UNIFAMILIAR	3	10.50
	SOCIAL	* PERMITIDOS	2	7.00
UM SCU	SUBCENTRO URBANO	* PERMITIDOS	4	14.00
		* CONDOMINIOS	4	14.00
		* COMERCIOS, SERV. E INSTAL. RECREATIVAS	3	10.50
E	EDUCACION	* PERMITIDOS	3	10.50

NOTA: LOS USOS PERMITIDOS Y CONDICIONADOS ESTAN EN LA TABLA DE ZONAS Y SUS DEL SUELO.

T R A N S I T O R I O S

ARTICULO PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor a partir del día siguiente al de su publicación en el Periódico Oficial “El Estado de Sinaloa”.

ARTICULO SEGUNDO. Comuníquese al Ejecutivo Municipal para su sanción, publicación y observancia.

Es dado en el Salón de Sesiones del H. Ayuntamiento del Municipio de Mazatlán, Sinaloa, a los 01 días del mes de agosto del dos mil dos.

A T E N T A M E N T E
“PUEBLO, EMPRESARIOS Y GOBIERNO: ESFUERZO COMPARTIDO”

ING. GERARDO ROSETE RAMÍREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO DAMIÁN HARO MILLAN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Por lo tanto, mando se imprima, publique y circule para su debida observancia.

Es dado en el Palacio del Ejecutivo Municipal a los 02 días del mes de agosto del dos mil dos.

A T E N T A M E N T E
“PUEBLO, EMPRESARIOS Y GOBIERNO: ESFUERZO COMPARTIDO”

ING. GERARDO ROSETE RAMÍREZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. GUILLERMO DAMIÁN HARO MILLAN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO