



---

# Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Juárez, Chih.

---

RDUS-JUÁREZ 2015

*Dirección General de Desarrollo Urbano*

*Instituto Municipal de Investigación y Planeación*

*Ayuntamiento del Municipio de Juárez*

---



---

## TÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES GENERALES Y OBJETO

---

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES Y OBJETO

**ARTÍCULO 1.-** El presente Reglamento es de interés público y observancia general en el Municipio de Juárez, Chihuahua.

**ARTÍCULO 2.-** El Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer el marco regulatorio para la planeación y administración del desarrollo urbano sostenible en el Municipio.
- II. Establecer y mantener actualizadas las normas técnicas para el diseño, proyecto y dimensionamiento de las acciones urbanas que se realicen en el territorio del Municipio de conformidad con los avances científicos, técnicos, y con criterios de sostenibilidad.
- III. Debe incidir significativamente en:
  - a. La institucionalización de políticas públicas que induzcan al desarrollo sostenible;
  - b. El impulso de políticas de ordenamiento territorial;
  - c. El crecimiento gradual y sostenible;
  - d. El aprovechamiento de los recursos energía, agua y suelo.

**ARTÍCULO 3.-** Las acciones urbanas que se realicen en el territorio municipal deberán cumplir con la Ley, la Ley General de Cambio Climático, Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Ley de Cambio Climático del Estado de Chihuahua, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua con el presente Reglamento, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcción para el Municipio de Juárez y sus Normas Técnicas Complementarias y demás legislación aplicable.

**ARTÍCULO 4.-** El Reglamento establece las medidas y procedimientos mínimos necesarios para la elaboración y ejecución de:

- I. Los planes o programas para la atención del déficit en los índices de desarrollo urbano sostenible.
- II. Los programas de densificación interna.
- III. Los índices prioritarios de desarrollo sostenible incluyendo la elaboración de un diagnóstico basado en los índices prioritarios, la estrategia para la atención del déficit y la evaluación de los avances.



- IV. La regulación del mercado de los inmuebles destinados al desarrollo urbano y regular la especulación del suelo.
- V. La zonificación dentro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.
- VI. Los procesos de consulta pública.
- VII. Las características de cada uno de los tipos de fraccionamiento.
- VIII. La ubicación, dosificación y administración de las áreas de donación municipal.
- IX. Vialidad, definición de anchos de calles, tipos de materiales a usar en la pavimentación, así como las normas y especificaciones.
- X. El control urbano y la regulación de las acciones urbanas, mediante normas para zonificación y usos del suelo; planeación urbana de los predios (restricciones, intensidad de ocupación, COS, CUS); vialidad y estacionamiento de vehículos; y para el espacio público y mobiliario urbano.

**ARTÍCULO 5.-** Con la finalidad de fomentar y preservar el desarrollo urbano sostenible y ordenado, el orden público, la paz social y garantizar la integridad física, la seguridad y la salud de los habitantes y sus bienes, toda acción urbana o construcción que se realice en el Municipio de Juárez, requerirá de previa constancia, licencia, permiso o autorización.

**ARTÍCULO 6.-** Para los efectos del presente Reglamento, además de las definiciones establecidas en la Ley y las que en su caso requieren de mayor precisión se entenderá por:

- I. **Accesibilidad:** En su aspecto territorial es la condición del espacio que considera las opciones de movilidad y facilidad que ofrece el medio construido para propiciar el desplazamiento personas de cualquier género y condición a sus lugares de trabajo, residencia y espacios recreativos.
- II. **Afectación:** Se entenderá por afectación a la porción de terreno destinada para mejoramiento, conservación y crecimiento de la superficie municipal. Tiene el propósito de satisfacer las necesidades de los habitantes del municipio o centro de población a través de: mejoras en la accesibilidad y movilidad; preservación y conservación de áreas; instalación de infraestructura, equipamiento, áreas verdes y mobiliario urbano u otros que determine la autoridad.
- III. **Área y predio de conservación ecológica.-** La tierra, agua y formación natural que por su característica de valor científico, ambiental o paisajístico debe ser conservada. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia.
- IV. **Área verde urbana.-** Es el suelo localizado al interior de la mancha urbana o área urbana periférica dentro del límite del centro de población, constituido predominantemente por superficie permeable como tierra, provista necesariamente con vegetación que por su orden



jerárquico son: árboles, arbustos, cubre pisos, y eventualmente otro tipo de superficie o edificaciones menores, de carácter público o privado, ya sea de origen natural o acondicionado y que desempeñan funciones ambientales, sociales o productivas.

- V. **Autorización:** Es el acto administrativo que otorga la autoridad municipal a un particular para realizar acciones urbanas, con base a un derecho adquirido del solicitante y cuando las acciones no afectan a terceros en términos de seguridad urbana, tranquilidad, salubridad o economía.
- VI. **Carta urbana o plano oficial de usos y destinos del suelo.-** El documento gráfico denominado “Carta Urbana” o “Plano de Usos, Reservas y Destinos” que contiene la zonificación primaria o secundaria según corresponda. Se deriva de los planes o programas de desarrollo urbano municipal, regional, subregional, de centro de población y de los planes parciales.
- VII. **Centro de barrio.-** Es el elemento de la estructura urbana dentro de los centros de población que contiene el equipamiento, el comercio y los servicios de nivel básico, para atender a los habitantes de un barrio, colonia o grupo vecinal.
- VIII. **Centro de distrito.-** Es el elemento de la estructura urbana dentro de los centros de población que concentra el equipamiento, el comercio y los servicios de nivel medio o distrital, y que abarca un conjunto de barrios y/o colonias.
- IX. **Centro urbano.-** Es el elemento de la estructura urbana que constituye el origen de un centro de población y concentra el equipamiento, el comercio, y los servicios de nivel regional urbano. Proporciona atención a todo el centro de población.
- X. **Código Municipal.-** El Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
- XI. **Consejo de Planeación Urbana Municipal.-** El órgano de colaboración integrado por representantes de los sectores público, social y privado de la comunidad, que será auxiliar del Municipio en la planeación urbana.
- XII. **Constancia de zonificación.-** Documento expedido por la autoridad municipal donde se especifica el tipo de zona en la que se encuentra un predio de acuerdo al Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible.
- XIII. **Corredor urbano.-** Es la vía de comunicación que enlaza los elementos estratégicos como el equipamiento, comercio, servicios y vivienda. Posee variedad de usos de suelo de alta densidad y espacios abiertos.
- XIV. **Dirección.-** La Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio de Juárez.
- XV. **Dirección del IMIP.-** La Dirección del Instituto Municipal de Investigación y Planeación.
- XVI. **Entrega-recepción.-** Es el acto jurídico formal mediante el cual se realiza la entrega de las obras realizadas por el fraccionador a las autoridades y órganos operadores competentes. Las obras incluyen las redes de infraestructura, la urbanización, alumbrado público, áreas de



donación, mobiliario urbano y equipamiento, de conformidad con las licencias y autorizaciones correspondientes y requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

- XVII. Espacio Público.-** Los espacios abiertos urbanos públicos de recreación o desplazamiento que propician identidad y arraigo de la población hacia su comunidad y lugar de residencia tales como: áreas verdes, explanadas, plazas públicas, jardines, calles, banquetas y parques, entre otros.
- XVIII. Estudio de impacto urbano.-** Es el análisis que debe realizarse cuando se pretenda llevar a cabo una acción urbana, con la finalidad de conocer el impacto que tendrá en sus habitantes, paisaje, medio ambiente, comunicaciones, equipamiento, servicios públicos y actividades económicas. Con base en el resultado del mismo, se podrá determinar cómo minimizar o evitar dicho impacto proponiendo las condiciones a que se sujetará su operación.
- XIX. Estructura vial y sistema de transporte.-** Es el conjunto de elementos necesarios para el traslado de personas y de bienes en el territorio municipal.
- XX. Equipamiento urbano.-** Es el conjunto de predios e instalaciones destinados a prestar servicios tales como: de administración pública, educación, cultura, comercio, salud, asistencia, deporte, recreación, transporte y los que sean necesarios para satisfacer las necesidades básicas de la comunidad que se asienta dentro de los límites de un centro de población. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional. Cuando el equipamiento lo administra el sector público, éste se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso.
- XXI. Frente mínimo.-** Es la dimensión mínima establecida por los instrumentos de planeación a un lote o predio que define su frente a la vía pública.
- XXII. Indicador.-** Es una estimación que proporciona información sintética de significados relacionados con asuntos sociales, económicos, ambientales, culturales y urbanos. En su diseño, el grado de complejidad se determina por la cantidad de variables, el objetivo, la definición de umbrales o promedios, los niveles espaciales y con base en el tema que se desea analizar, medir y/o evaluar.
- XXIII. Índice.-** Es el conjunto agregado o ponderado de indicadores sociales, económicos, ambientales, culturales y urbanos del que se trate.
- XXIV. Infraestructura verde.-** Es el diseño constructivo que utiliza sistemas vivos o naturales, como el uso de plantas y el suelo que controlan el agua de lluvia y provee de beneficios como: limpiar e infiltrar dicha agua, crear hábitats y ecosistemas naturales, enfriar y crear más sombra en las calles.
- XXV. IMIP.-** El Instituto Municipal de Investigación y Planeación, el organismo público descentralizado auxiliar y coadyuvante de la Administración Municipal especializado en planeación urbana.
- XXVI. Ley.-** La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.



- XXVII. Ley del Equilibrio Ecológico.-** La Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.
- XXVIII. La Secretaría.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología de gobierno del estado de Chihuahua.
- XXIX. Licencia de uso de suelo.-** Es el documento expedido por la autoridad municipal donde se autoriza la utilización de los lotes o predios y sus construcciones, conforme al uso del suelo que les corresponda según los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes y el presente Reglamento.
- XXX. Límite de zonificación.-** La línea virtual generalmente trazada sobre ejes de calles, delimita las zonificaciones en que se encuentra dividido un territorio dentro del límite del centro de población.
- XXXI. Lote.-** Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado.
- XXXII. Mobiliario urbano.-** Instalaciones públicas municipales o de sus concesionarios y las demás instalaciones públicas del régimen federal y estatal concesionadas o no, tales como paradas de autobuses, contenedores o depósitos para basura, casetas telefónicas, casetas para el servicio de automóviles de sitio, casetas o módulos de información o atención turística o ventas y promociones, bancas, buzones, rótulos y placas de nomenclatura, esculturas, fuentes, jardineras, vallas, arbotantes y luminarias, postes y sus retenidas así como sus cables o líneas, demás aditamentos y similares.
- XXXIII. Municipio.-** El Municipio de Juárez, Chihuahua.
- XXXIV. Organización territorial.-** Es la clasificación de áreas y zonas del territorio de un centro de población que facilitan la planeación urbana.
- XXXV. Pavimentos.-** El conjunto de capas comprendidas entre el suelo natural y la superficie de rodamiento de vehículos.
- XXXVI. Plan o Programa.-** Instrumento de planeación urbana que se encuentre vigente en el Municipio de Juárez, incluyendo los regionales y/o subregionales, de zona metropolitana, municipales, de centros de población, parciales, sectoriales y maestros.
- XXXVII. Potencial urbano.-** De un predio, lote o construcción, es la capacidad disponible o proyectada de infraestructura, servicios, equipamiento e imagen urbana. Para su determinación se toma en cuenta además el uso de suelo, su ubicación relativa en la ciudad y la imagen urbana.
- XXXVIII. Predio.-** Fracción de terreno edificado o no, de tipo rústico o urbano, que puede o no estar físicamente delimitado; por sus características de ubicación está confinado o colinda con áreas que cuentan con vialidades y accesos, toda o parte de la infraestructura y equipamiento suficiente para su desarrollo, y que por su vocación está o debe estar considerado dentro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.



- XXXIX. **Profesional certificado en urbanismo y diseño urbano.**- Persona física que otorga su firma y su responsiva para tramitar y obtener las constancias, licencias, permisos y autorizaciones para realizar acciones urbanas en el territorio del municipio.
- XL. **Reglamento.**- El presente Reglamento.
- XLI. **Relotificación.**- La modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada para un fraccionamiento, o el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad.
- XLII. **Restricción.**- Es la distancia que determina la superficie que debe dejarse libre de construcción al interior de un lote, puede ser frontal, lateral o posterior.
- XLIII. **Segregación.**- Separar o apartar uno o más lotes de otro de mayor extensión del que originalmente formaba parte, por medio del trazo de alguna vía pública o infraestructura realizada por algún ente público
- XLIV. **Sistema de indicadores de desarrollo urbano sostenible.**- Es el conjunto ordenado de indicadores sociales, económicos, ambientales, culturales y urbanos que proveen información descriptiva y cuantitativa de la realidad urbana que se desea analizar, medir y/o evaluar.
- XLV. **Subcentro urbano.**- Es el elemento de la estructura urbana dentro de un centro de población, que concentra equipamientos, comercios y servicios de carácter sectorial. Regularmente se ubican en las inmediaciones de dos o más vialidades primarias o regionales.
- XLVI. **Subdivisión.**- La partición de un predio en dos o más fracciones de terreno que no requieren del trazo de vía pública ni de obras de urbanización. El lote o lotes resultantes de la subdivisión no podrán ser de menor superficie al lote mínimo establecido en la zona en la que se ubique el predio a subdividir.
- XLVII. **Uso.**- Los fines específicos privados a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población. Se clasifica en: permitido, prohibido y condicionado, están definidos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.
- XLVIII. **Urbanización.**- El acondicionamiento y/o dotación de redes de infraestructura urbana que permiten la edificación y conexión de las redes de servicios públicos, así como las redes viales hacia un predio para su desarrollo.
- XLIX. **Vaso de captación.**- Estructura hidráulica construida para captar y almacenar escurrimientos pluviales.
- L. **Vía pública.**- Todo espacio común destinado al libre tránsito y todos los inmuebles que se utilicen para ese fin, ubicados entre los alineamientos o linderos de los predios en el territorio del Municipio, que por disposición legal, de autoridad competente o por razón de servicio, se destinen al libre tránsito. Pueden ser de tres tipos:





- a. Carreteras, calles o vialidades y andadores, incluyendo sus banquetas y guarniciones, escalinatas, rampas, callejones, privadas, avenidas, bulevares, calzadas, ciclo-rutas, andadores peatonales.
- b. Plazas o espacios de encuentro, monumentos, fuentes; y
- c. Parques y jardines.

En general, todo espacio que tenga ese carácter o uso, de manera subterránea, superficial o aérea.

- LI. **Zona o área conurbada o de conurbación.**- Es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- LII. **Zona o área de Conservación y Protección Ecológica.**- Es la zona que se encuentra fuera de los límites del área urbana y del área de reserva de crecimiento urbano, pero están contenidas dentro de los límites de un centro de población. Los propietarios de los predios comprendidos en dichas zonas, cualquiera que sea el régimen de propiedad, solo podrán aprovecharlos y disponer de ellos siempre y cuando no se alteren las condiciones ambientales de la zona, de acuerdo a lo establecido en los instrumentos de planeación urbana vigentes.
- LIII. **Zona Consolidada.**- En zonas urbanas es aquella zona que perteneció a un proceso de urbanización y se encuentra constituida por predios que tienen cobertura de servicios básicos (red de agua, drenaje, energía eléctrica). Las zonas consolidadas se relacionan con altas densidades, tanto de población como de servicios, comercio y equipamiento, combina las funciones de la vivienda con los usos de suelo mencionados. La ocupación de suelo es del 90%, así como la tenencia de la tierra está debidamente regularizada.
- LIV. **Zonificación.**- Es la división geográfica del territorio adscrito dentro del límite de un centro de población en zonas y/o áreas con el objeto de definir sus aprovechamientos predominantes, las reservas, usos y destinos; así como determinar sus políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento de las mismas.
- LV. **Zona o área Metropolitana.**- Conjunto de dos o más municipios donde se localiza una ciudad de 50 mil o más habitantes, cuya área urbana, funciones y actividades rebasan el límite del municipio que originalmente la contenía, incorporando como parte de sí misma o de su área de influencia directa a municipios vecinos, predominantemente urbanos, con los que mantiene un alto grado de integración socioeconómica; en esta definición se incluye además a aquellos municipios que por sus características particulares son relevantes para la planeación y políticas públicas urbanas. Adicionalmente, se definen como zonas metropolitanas todos aquellos municipios que contienen una ciudad de un millón o más habitantes, así como aquellos con ciudades de 250 mil o más habitantes que comparten procesos de conurbación con ciudades de Estados Unidos de América.





## **CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES Y DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

**ARTÍCULO 7.-** Son autoridades y órganos auxiliares, para los efectos de la aplicación del presente Reglamento, y los planes o programas de desarrollo urbano en el Municipio las siguientes:

- I. Autoridades:
  - a. El Ayuntamiento.
  - b. La Presidencia Municipal.
  - c. La Dirección General de Desarrollo Urbano Municipal.
  
- II. Órganos auxiliares:
  - a. La Comisión de Zona Metropolitana.
  - b. El Consejo de Planeación Urbana Municipal.
  - c. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación.
  - d. Profesionales Certificados en Urbanismo y Diseño Urbano.
  - e. La Comisión de Revisión del Reglamento.

La autoridad y sus órganos auxiliares normarán sus actividades de acuerdo con las leyes, el presente Reglamento, y reglamentación aplicable, así como con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

### **SECCIÓN PRIMERA DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES LOCALES**

**ARTÍCULO 8.-** Corresponde al Ayuntamiento, además de lo que disponen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado de Chihuahua, el Código Municipal para el Estado, la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, el presente Reglamento, y las demás leyes, reglamentos y disposiciones legales aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano:

- I. Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento.
  
- II. Otorgar, negar, o condicionar las autorizaciones, modificaciones o retificaciones de proyectos de fraccionamientos de inmuebles o predios, así como de la autorización para constitución del régimen de propiedad en condominio y de la realización de acciones urbanas.
  
- III. Verificar que se hayan realizado las cesiones, donaciones respectivas de los predios, cumpliendo las formalidades legales correspondientes, y tomar las medidas necesarias para el aprovechamiento de los terrenos donados por el fraccionador o promovente, programando y concertando la construcción de las vialidades o calles, escuelas, parques,



jardines, mercados, dispensarios y demás edificios para el equipamiento y servicios públicos y sociales necesarios para la adecuada convivencia de las personas.

- IV. Otorgar el permiso para la preventa de lotes en los fraccionamientos y condominios.
- V. Aprobar, evaluar, modificar y actualizar el presente Reglamento y sus normas técnicas.

**ARTÍCULO 9.-** Corresponde a la persona a cargo de la Presidencia Municipal, además de lo que dispone la legislación aplicable, y con base en la legislación urbanística federal, estatal y municipal: cumplir y hacer cumplir en el ámbito de su competencia el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 10.-** Corresponde a la Dirección, además de lo que dispone la legislación aplicable, el presente Reglamento, el Reglamento Orgánico del Municipio y con apego a las leyes, Reglamentos, y a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano:

- I. Cumplir y hacer cumplir en el ámbito de su competencia el presente ordenamiento.
- II. Aprobar y dictaminar de conformidad con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, la ubicación de las áreas de cesión, donación en los fraccionamientos y desarrollos en condominio.
- III. Verificar y supervisar el avance, terminación y correcto funcionamiento de las obras de urbanización de los fraccionamientos y desarrollos en condominio.
- IV. Llevar registro de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano, y de toda acción urbana que se tramite ante la Dirección de Desarrollo Urbano y proporcionar al IMIP la información recibida y necesaria para que lleve a cabo las actualizaciones de los datos estadísticos, los planes, programas y demás estudios de planeación.
- V. Recibir y dar inicio de los Planes o Programas Maestros a solicitud de los particulares o instancias públicas municipales y estatales, respetando la normatividad establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población y los Parciales de Desarrollo Urbano.
- VI. Autorizar el aforo para la ocupación de establecimientos comerciales, industriales y de servicios.

**ARTÍCULO 11.-** Corresponde a la Dirección del Instituto Municipal de Investigación y Planeación:

- I. Proponer la elaboración de Planes o Programas Regional y/o Subregional, Metropolitano y Municipal de ordenamiento territorial.
- II. Proponer la elaboración de Planes o Programas Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible y Maestro.



- III. Participar en las comisiones relacionadas con el desarrollo urbano que convoquen los miembros del Ayuntamiento.
- IV. Otorgar la certificación en urbanismo y diseño urbano.
- V. Lo demás que le señale el presente Reglamento.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES**

### **DE LA COMISIÓN DE ZONA METROPOLITANA**

**ARTÍCULO 12.-** La Comisión de Zona Metropolitana estará integrada según lo dispone el artículo 18 de la Ley y tendrá las atribuciones señaladas en el artículo 19 de la misma.

### **DEL CONSEJO DE PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 13.-** Corresponde al Consejo de Planeación Urbana Municipal lo que disponen los artículos 85 al 91 del Código Municipal, y el artículo 20 de la Ley.

### **DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN**

**ARTÍCULO 14.-** Corresponde al IMIP además de lo señalado en los artículos 21 y 22 de la Ley, y en su Ley Orgánica:

- I. Proponer las adecuaciones a la legislación urbanística municipal, estatal y federal, y a los planes y programas de desarrollo urbano vigentes.
- II. Establecer, diseñar, actualizar, administrar, evaluar y difundir el Sistema de Información Geográfica Municipal.
- III. Diseñar, impartir y evaluar los programas para la obtención del certificado en urbanismo y diseño urbano.
- IV. Dictaminar acerca de:
  - a. Las licencias de uso de suelo para realizar acciones de impacto significativo;
  - b. Las modificaciones menores que impliquen cualquier cambio al Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible;
  - c. Los anteproyectos de fraccionamientos e industria;
  - d. La normatividad ambiental y de protección civil en los casos que se presenten en la "Zona E" referida en el artículo 30 del presente Reglamento;
  - e. La fusión, subdivisión o relotificación de predios en los casos de nivel distrital y urbano;
  - f. La formulación, modificación, aprobación de Planes Maestros de Desarrollo Urbano en todos los casos que se presenten.



- V. Lo demás que le señale el presente Reglamento.

## DEL PROFESIONAL CERTIFICADO EN URBANISMO Y DISEÑO URBANO

**ARTÍCULO 15.-** La persona acreditada como profesional certificado en urbanismo y diseño urbano responderá ante la autoridad municipal y al propietario en las acciones y omisiones que realice con respecto a las disposiciones legales y normatividad aplicable, en la tramitación de cualquier acción urbana hasta la conclusión del trámite.

Se exigirá responsiva del profesional certificado en urbanismo y diseño urbano, en los términos establecidos en este Reglamento, tratándose de los siguientes casos:

- I. Solicitud de modificaciones menores a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitud de modificación a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del Centro de Población, Municipio o Zona conurbada y/o metropolitana;
- III. Solicitud de relotificación de predios y lotes;
- IV. Diseño y proyecto urbano de fraccionamientos de todo tipo;
- V. Toda acción urbana que requiera estudio de impacto urbano y ambiental;
- VI. Diseño y proyecto urbano de todo tipo que se ubiquen en zonas de patrimonio histórico, artístico y arqueológico, ya sea que correspondan al Municipio, al Estado o a la Federación.

**ARTÍCULO 16.-** Para acreditarse como Profesional Certificado se requiere:

- I. Presentar solicitud por escrito dirigida a la Dirección del IMIP en los formatos que éste proporcione.
- II. Acreditar tener los conocimientos y experiencia en la planeación y el desarrollo urbano.
- III. Contar con cédula profesional como mínimo a nivel licenciatura, especialidad, maestría, o doctorado expedido por institución educativa mexicana reconocida oficialmente o por universidad de países con los que México sostiene convenios.  
Cuando una persona extranjera pretenda ser profesional certificado en urbanismo tendrá que presentar la documentación expedida por la Secretaría de Relaciones Exteriores, referente al libre ejercicio de su profesión en nuestro país, y el documento expedido por la Secretaría de Educación Pública mediante el cual se avalen los estudios realizados.
- IV. Acreditar como mínimo tres años de actividad profesional en la materia mediante constancias de trabajos realizados.
- V. Currículum Vitae.
- VI. Aprobar satisfactoriamente el curso de certificación.

Para permanecer en el registro se requiere:

- I. Presentar solicitud por escrito dirigida a la Dirección del IMIP en los formatos que ésta le proporcione.



- II. Acreditar la asistencia a los cursos de actualización, seminarios o conferencias a los que convoque la Dirección del Instituto con carácter de obligatorios.
- III. Carta de la Dirección donde especifique que el solicitante no ha incurrido en algunas de las condiciones que se establecen para cancelar el registro.
- IV. El registro tendrá una vigencia de tres años.

Son causas para negar la acreditación:

- I. El incumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento.
- II. Proporcionar datos falsos en las solicitudes de constancias, licencias, autorizaciones y cualquier documentación que suscriba.
- III. No cubrir las sanciones impuestas por infracciones al presente instrumento.

**ARTÍCULO 17.-** El carácter de profesional certificado se pierde por cancelación del registro.

Son causas de cancelación del registro:

- I. Cuando la Dirección compruebe que el profesional proporcionó su firma solamente para la obtención de licencias, constancias y autorizaciones de acciones urbanas sin que los proyectos y su ejecución hayan estado bajo su responsabilidad y dirección.
- II. Cuando haya obtenido su registro proporcionando datos falsos.
- III. Cuando incumpla con las obligaciones señaladas en el presente Reglamento.
- IV. Cuando no obtenga la acreditación.
- V. Cuando no haya concluido el trámite de más de tres solicitudes de constancias, licencias y autorizaciones.
- VI. La cancelación del registro la realizará la Dirección del IMIP.

**ARTÍCULO 18.-** Son obligaciones de la persona acreditada como profesional certificado:

- I. Realizar las acciones urbanas bajo su responsiva de acuerdo con la Ley, el presente Reglamento y sus normas técnicas y demás disposiciones legales y normatividad aplicables.
- II. Auxiliarse de los profesionales respectivos en los casos previstos en el presente Reglamento cuidando que éstos cumplan con los requisitos y obligaciones señalados en el presente.
- III. Tramitar conjuntamente con el propietario las solicitudes de constancias, licencias y autorizaciones.
- IV. Firmar los documentos, proyectos, planos, y demás material exigido para la tramitación, cuidando que en su caso también sean firmados por los auxiliares.

Las responsabilidades del profesional certificado terminarán cuando venzan las fechas de expedición de las respectivas solicitudes, constancias, licencias o autorizaciones o sean rechazados en su certificación.



**ARTÍCULO 19.-** La Dirección deberá remitir al IMIP el acta circunstanciada en el que informará el nombre del profesional que incurrió en la sanción, así como copia de las actuaciones que obren en el expediente para que proceda la cancelación del registro e informe al colegio, asociación o gremio en el que se encuentre colegiado o asociado según sea el caso para que proceda conforme a derecho. Según la gravedad del caso, el Ayuntamiento podrá solicitar el inicio de la integración de la carpeta de investigación en contra del profesional responsable.

## **DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO**

**ARTÍCULO 20.-** La Dirección y el IMIP integrarán una Comisión para la revisión periódica del Reglamento, la cual estará conformada por:

- I. Dos representantes de la Dirección;
- II. Un representante de los regidores de las comisiones relacionadas con el Desarrollo Urbano y Gobernación;
- III. Dos representantes del IMIP que designe su Dirección;
- IV. Un abogado relacionado con la práctica del desarrollo urbano;
- V. Un representante de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI);
- VI. Un representante del Colegio o Asociación de Ingenieros y Arquitectos;

Será convocada cuando menos cada año y durará en sus funciones un máximo de seis meses. Vencido el plazo, presentarán a la Dirección y al IMIP las propuestas de adiciones, correcciones o modificaciones al Reglamento. Los integrantes de la Comisión no tienen el carácter de permanentes por lo que la siguiente Comisión que se integre podrá contar con nuevos miembros. La Comisión también se convocará cada vez que se revise o actualice la Ley, el Reglamento estatal que se deriva de ella o el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible para revisar e incorporar las adecuaciones o correcciones que fueran necesarias.

---

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **DE LA REGULACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE MUNICIPAL**

---

**ARTÍCULO 21.-** Para los efectos del presente Reglamento las normas para la regulación del desarrollo urbano se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Del Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio.
- II. Del Sistema de Administración y Control del Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio.
- III. Normatividad General.



## CAPÍTULO I DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO

**ARTÍCULO 22.-** Para los efectos de lograr un adecuado y equilibrado ordenamiento territorial del Municipio y de sus centros de población, se establecen tres sistemas de estructuras:

- I. **La Estructura Territorial.**- Tiene por objeto el ordenamiento del territorio municipal, considerando para tal efecto, la interacción de los aspectos físico, económico y social de los asentamientos humanos que lo conforman.
- II. **La Estructura Urbana.**- Tiene por objeto el ordenamiento del espacio urbano en los centros de población, considerando para tal efecto, la interacción, características y modo de operar de los sistemas que la componen.
- III. **La Estructura del Sistema de Planeación del Desarrollo Urbano Sostenible.**- Tiene por objeto establecer los contenidos mínimos de los instrumentos de planeación y programación del desarrollo urbano en el Municipio.

### SECCIÓN PRIMERA DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

**ARTÍCULO 23.-** La Estructura Territorial está conformada por los siguientes sistemas:

- I. **Sistema de Unidades Territoriales.**- Tiene por objeto determinar las regiones, subregiones y microrregiones, que conforman el territorio del Municipio.
- II. **Sistema de Centros de Población.**- Establece la clasificación de los centros de población del Municipio considerando la interrelación entre la Estructura Territorial y la Estructura Urbana con relación a sus funciones regionales y son los siguientes:
  - a. ***Centros de población rural.*** Aquellos que cuentan con una población menor a los 2,500 habitantes, donde excepcionalmente pueden encontrarse servicios y equipamiento para la población residente;
  - b. ***Centros de población con servicios de nivel BÁSICO.*** Son aquellos con una población entre 5,000 y 15,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios de integración urbano-rural, articulando las áreas urbanas con las rurales;
  - c. ***Centros de población con servicio de nivel MEDIO, clasificadas como ciudades.*** Son aquellos con una población mayor a 15,000 habitantes hasta 99,000 habitantes, que funcionan como centros de servicios subregionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la subregión, guardando una relación de dependencia con los rangos superiores;





- d. **Centros de población con servicios de nivel MUNICIPAL, clasificadas como Aglomeraciones Urbanas.** Son aquellos con una población entre 500,000 y 1,000,000 de habitantes, que funcionan como centros regionales, cuya influencia se circunscribe a los límites de la región en el Municipio y del Estado; y
- e. **Centros de población con servicios de nivel REGIONAL, clasificados como Áreas Metropolitanas.** Son aquellos con una población mayor a 1,000,000 de habitantes, que funcionan como centros interregionales, cuya influencia trasciende los límites del Estado y Municipio. Algunas aglomeraciones urbanas se clasifican como áreas metropolitanas según las políticas públicas.

Con excepción de las comunidades rurales, todos los centros de población deben de contener equipamiento urbano y servicios, tanto para los habitantes de la región, subregión y microrregión, así como para los que ahí radiquen.

- III. **Sistema de vialidad y movilidad interurbano.**- Tiene por objeto definir y jerarquizar el conjunto de vialidades y sistemas de movilidad que interconectan a los centros de población, contenidos en el Sistema de Unidades Territoriales, permitiendo la circulación de las personas y bienes dentro del territorio del Municipio.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LA ESTRUCTURA URBANA

**ARTÍCULO 24.-** La Estructura Urbana está conformada por los siguientes sistemas:

- I. **Sistema de Unidades Urbanas.** Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos, así como favorecer la movilidad sostenible. Las unidades urbanas se clasifican en los siguientes tipos según sus niveles de servicios:
  - a. **Unidad Vecinal.** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población entre 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas;
  - b. **Unidad Barrial.** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de 5,000 a 15,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;
  - c. **Distrito Urbano.** Es la unidad territorial urbana con un rango de población de mayor a 15,000 hasta 100,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un subcentro urbano;
  - d. **Subcentro Urbano.** Es la unidad territorial que corresponde a estrategias y niveles de descentralización de la actividad y funciones públicas y privadas de naturaleza cívica, de servicios y comercio, de equipamiento. Se integra a partir de 101,000 habitantes, o cuatro unidades barriales o cuando no existen propiamente distritos urbanos.



- e. **Centro Urbano.** Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales. Se clasifican en ciudades, ciudades medias y áreas metropolitanas
- II. **Sistema Vial para la Movilidad Intraurbana.**- Tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades e incorporar todas las formas de movilidad, circulación de las personas y bienes en los centros de población que permita la conectividad entre todas estas formas de movilidad a las unidades territoriales urbanas.
- III. **Sistema de Niveles de Servicio de Equipamiento y Establecimientos Comerciales.**- Este sistema tiene por objeto establecer la localización y operación óptima del equipamiento y establecimientos comerciales que deben de contener las unidades urbanas, se establecen los siguientes niveles de servicio:
- a. **Vecinal.** Su radio de influencia es la unidad vecinal, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que por lo general conforman el centro vecinal, será a través de vialidades locales o peatonales y ciclo rutas;
- b. **Barrial.** Su radio de influencia es la unidad barrial, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los centros de barrio o corredores barriales, será a través de vialidades peatonales, colectoras, colectoras menores, ciclo rutas, y sistemas de transporte público;
- c. **Distrital.** Su radio de influencia es el distrito urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vialidades principales o colectoras y sistemas de transporte público;
- d. **Subcentro Urbano.** Su radio de influencia es el subcentro urbano, por lo que su accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman los subcentros urbanos o corredores distritales, será a través de vialidades principales o colectoras y sistemas de transporte público;
- e. **Urbano.** Su radio de influencia es el centro de población, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios que conforman el centro urbano o corredores centrales, será a través de vialidades principales o colectoras y sistemas de transporte público; y



- f. **Regional.** Su radio de influencia trasciende los límites de los centros de población, del Municipio e incluso el del estado, por lo que la accesibilidad al equipamiento, comercios y servicios será a través de vialidades regionales y de acceso controlado y sistemas de transporte público.

**ARTÍCULO 25.-** El sistema vial se conformará de unidades urbanas en un centro de población, se establecerán usos del suelo y zonas mixtas en una forma ordenada. Se asociará la intensidad y la utilización del suelo con la jerarquía vial donde se establecerán corredores urbanos. Los corredores urbanos se establecerán en los centros de población a partir del nivel BÁSICO de acuerdo a la función que desempeñan las vialidades dentro del centro de población para las diferentes jerarquías viales.

**ARTÍCULO 26.-** Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, se deberán prever y observar las continuidades viales que determine la autoridad municipal, o las que determinen los diferentes planes o programas de desarrollo urbano.

Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades urbanas se determinarán sobre la base de la estructura vial que se delimitan en los planes o programas de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que, por las características naturales y los planes respectivos demuestren la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las señaladas con anterioridad, éstas podrán tener un incremento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en los diferentes planes o programas de desarrollo urbano, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población.

### SECCIÓN TERCERA DE LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS EN EL MUNICIPIO.

**ARTÍCULO 27.-** La clasificación de áreas en el Municipio se establece para instrumentar el tipo de acción urbanística que se realice en beneficio de sus habitantes. Las áreas se señalarán en los planos relativos al ordenamiento territorial de los planes. Para representar en estos planos las distintas áreas, se identificarán con la clase y subclase que les corresponda al centro de las mismas, el número que las especifica, y en su caso, el gráfico o traza tal y como establecen las disposiciones de este capítulo.

La siguiente tabla resume la clasificación de Áreas a Nivel Municipal.

Tabla resumen de la clasificación de áreas en el municipio.			
Clase	Denominación	Subclase	Tipo



APDU	Área con Aptitud para el Desarrollo Urbano			
AU	Área Urbanizada	(AU)	Área urbanas actuales	
PP	Área de Protección Patrimonial	(PH)	Área de protección al patrimonio histórico	
		(PC)	Área de protección al patrimonio cultural	
		(PF)	Área de protección a la fisonomía urbana	
		(AEROP)	Área de restricción de aeropuertos	
AP	Área de Restricción a Infraestructuras o Instalaciones Especiales	(FFCC)	Área de restricción de instalaciones ferroviarias	
		(MIL)	Área de restricción de instalaciones militares	
		(CERESOS Y CEFERESOS)	Área de restricción de instalaciones de readaptación social	
		(CERO)	Área de restricción de instalaciones de riesgo	
		(DERECHOS DE VIA)	Agua potable	
			Alcantarillado	
			Energía eléctrica	
			Telecomunicación	
AR	Área Rústica	(VIALIDADES Y NODOS VIALES)	Vialidades y nodos viales	
		(AGR)	Área agropecuaria	
		(PSC)	Área piscícola	
		(SIL)	Área silvestre	
		(FOR)	Área forestal	
		(EX)	Área de actividades extractivas	
AN	Área Natural	AN	Área de actividades extractivas	
			(TUR)	Área turísticas
			ANP	Reserva de la biósfera
				Parque nacional
			ANP	Monumento natural
		Área de protección de recursos naturales		
		E	Área de Protección y Conservación Ecológica	Área de protección a cauces y cuerpos de agua
Santuario natural				
Área natural protegida				
Área de protección a acuíferos	Área de protección a cuerpos de agua			
	Área de protección a cauces			
	Área de protección a escurrimientos			
Área de protección a acuíferos	Área directa de protección al acuífero			
	Área inmediata de protección al acuífero			
	Área general de protección al acuífero			

## SECCIÓN CUARTA

### DE LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO

**ARTÍCULO 28.-** La clasificación de áreas en los centros de población del Municipio tiene por objeto ordenar el territorio según diversos usos y destinos del suelo para garantizar la calidad de vida y sostenibilidad para las personas y sus bienes.

**ARTÍCULO 29.-** La clasificación de áreas en los centros de población es la siguiente:

- I. Zonificación primaria.
- II. Zonificación secundaria.

**ARTÍCULO 30.-** La Zonificación primaria se sujetará a las siguientes normas generales:



- I. Las áreas que integran y delimitan el Centro de Población, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo comprenden las siguientes zonas:
  - a. Zona “U”, Urbana.
  - b. Zonas “R”, de Reserva.
  - c. Zona “E”, de Conservación y Preservación Ecológica.
  - d. Las demás que sean necesarias para el ordenamiento del territorio.

- II. La Zona “U”, Urbana:
  - a. Incluye todas las áreas actualmente urbanizadas y construidas con zonificación secundaria, es decir con usos y destinos establecidos en los planes o programas de desarrollo urbano.
  - b. Incluye todas las áreas urbanizables y construibles de manera inmediata según las regulaciones y restricciones establecidas en la zonificación secundaria para esa zona así como las derivadas de los planes parciales aprobados.

- III. La Zona “R”, de Reserva:

Son las áreas destinadas para el crecimiento de la ciudad. En estas zonas existen dos variantes:

- a. Las áreas de crecimiento con zonificación secundaria, es decir que tienen usos y destinos; y
- b. Las áreas de crecimiento sin usos y destinos.

En las primeras se requiere para urbanizar y construir:

- a. Un Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano aprobado que cumpla con los requisitos y contenidos establecidos en este Reglamento y el cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente; o
- b. Que las edificaciones o giros propuestos en la zonificación secundaria correspondiente estén incluidos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo del Plan o Programa de Centro de Población o Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible.

Las segundas requieren para urbanizar y construir:

- a. Un Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible aprobado que cumpla con los requisitos y contenidos establecidos en el presente Reglamento; y
- b. El cumplimiento de los requisitos establecidos en la legislación vigente.

En estas zonas no se autorizarán fraccionamientos, ni licencias o permisos aislados de construcción. Los predios comprendidos en estas zonas podrán urbanizarse y podrá construirse sobre de ellos, una vez concluido el proceso de aprobación del plan parcial



desarrollo urbano sostenible correspondiente y tramitadas y obtenidas las licencias correspondientes. Aprobado el plan parcial de desarrollo urbano sostenible correspondiente la zona pasará a denominarse zona “U”.

- IV. La Zona “E”, de Conservación y Preservación Ecológica se subdivide en tres subzonas:
  - a. **De protección ecológica:** Son aquellas áreas agrícolas, ganaderas, mineras extractivas, las de riqueza natural y paisajística, que se encuentran fuera de los límites de las áreas “U” y “R”.
  - b. **De conservación ecológica:** Se determina así a aquellas áreas o elementos naturales cuyos usos actuales o propuestos no interfieren en su función ecológica y su inclusión en los sistemas de áreas naturales.
  - c. **De preservación ecológica:** Son aquellas áreas en las que se deberá mantener el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos de las áreas naturales. Quedan prohibidas actividades productivas o asentamientos humanos no controlados.
- V. La modificación al límite de centro de población está reservada única y exclusivamente a la actualización del Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población que realice la autoridad Municipal y el IMIP.

La siguiente tabla resume la clasificación de áreas en zonificación primaria en los centros de población:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS EN ZONIFICACIÓN PRIMARIA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN		
ZONA	DENOMINACIÓN	ZONIFICACIÓN
"U"	ZONA URBANA	SECUNDARIA
"R"	ZONA DE RESERVA	CON ZONIFICACIÓN SECUNDARIA, SIN ZONIFICACIÓN SECUNDARIA
"E"	ZONA DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN Y PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	DE PROTECCIÓN, CONSERVACIÓN ECOLÓGICA, PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

**ARTÍCULO 31.-** La zonificación secundaria se sujetará a las siguientes normas generales:

- I. No se autorizarán acciones de urbanización o edificación, incluyendo las de regularización de asentamientos humanos, aun cuando cuenten con título de propiedad o escritura pública, independientemente de la zonificación donde se ubiquen los predios, cuando:
  - a. Por sus características pongan en riesgo la salud y la seguridad pública de los habitantes del municipio.
  - b. En zonas de alto riesgo, en terrenos con depresiones topográficas expuestos a erosiones, desprendimientos, hundimientos, derrumbes o zonas inundables, así como en aquellas que se encuentren dentro de los polígonos de riesgo identificados en el Atlas de Riesgos.



- c. Que provoquen directa o indirectamente afectaciones o exposiciones de los habitantes en forma excesiva o molesta al ruido, emisiones, sacudimientos, radiaciones, iluminaciones, polvo, humo, entre otros, de acuerdo a la normatividad indicada en este Reglamento.
- d. Que puedan contaminar el agua, aire, suelo u ambiente.
- e. En terrenos de cauces de arroyos, modifiquen o no las trayectorias de los mismos.
- f. En terrenos sobre o cercanos a fallas y fracturas activas según la magnitud de su actividad según el estudio de impacto urbano y ambiental.
- g. En terrenos con características de intensificación de ondas sísmicas.
- h. En terrenos con aluviones naturales recientes, profundos o superficiales, o todo tipo de relleno artificial, barrancos, lagos y terraplenes no consolidados y sensibles en muchos casos, a efectos de resonancia.
- i. En terrenos de antiguos brazos o lechos secos de ríos y acequias.
- j. En áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobre o al pie de laderas, cuyo material sea poco coherente y de adherencia frágil, con tendencia al desprendimiento por intensas lluvias, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos, vibratorios o sísmicos, dejando una franja mínima de seguridad de 25 metros entre las bases de éstas y el desarrollo urbano.
- k. Predios al pie de taludes artificiales en el margen mínimo de seguridad de 25 metros y los que se ubiquen al pie de montañas y sierras.
- l. En terrenos sobre depresiones del relieve, inundables por la impermeabilización de suelo, durante periodos intensos o constantes de lluvias.
- m. En zonas con relieve muy accidentado o con pendientes naturales mayores al 30%.
- n. Que afecten o impacten negativamente a las zonas que cuenten con valores naturales, culturales, urbanos y construidos.
- o. No cuenten con vías de acceso y estacionamiento adecuados, en función del uso e importancia de las mismas.

Únicamente se podrán autorizar acciones urbanas en aquellos predios contiguos a las áreas urbanizadas y urbanizables “U” y “R”, siempre y cuando se lleve a cabo un proceso de planeación sobre ellos y que éste derive en una autorización del Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible correspondiente, que garantice la continuidad e integración del nuevo desarrollo con la ciudad. Asimismo, dichas acciones urbanas deberán incluir la conducción de la infraestructura necesaria hasta el (los) predio (s) en cuestión.





Quedan exceptuados los fraccionamientos de tipo campestre y las construcciones situadas en el ámbito rural.

- II. Todas las zonas “U” deberán contar obligatoriamente con zonificación secundaria que en el presente se establece, así como con:
  - a. Tabla de compatibilidad de usos del suelo;
  - b. Usos o giros de las edificaciones permitidos, condicionado y prohibidos; y
  - c. Normatividad específica o modalidades de ocupación del suelo.
- III. Para las zonas “R” que no cuentan con zonificación secundaria, el Plan o Programa Parcial correspondiente establecerá la respectiva zonificación ajustándose a la tabla de compatibilidad de usos del suelo, los usos o giros de las edificaciones y la normatividad específica de la zonificación secundaria de la zona “U” del plan de centro de población correspondiente.
- IV. Todo predio comprendido dentro de la zonificación secundaria contará con clave de zonificación, y en su caso, con superficie y frente mínimo, altura máxima de las edificaciones permitidas, COS, CUS, y restricciones al frente, fondo y laterales, parámetros que se establecen en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de centro de población.
- V. La clasificación e identificación del uso de suelo predominante de la Zonificación Secundaria se identifica con una o varias letras. La intensidad de utilización se indica con un número. Los usos propuestos se identificarán en la carta urbana de los planes desarrollo urbano sostenible y en las tablas de compatibilidad de usos del suelo.
- VI. Los usos que determinen los planes serán cuando menos los siguientes:
  - a. **H.- HABITACIONAL.** Zona de uso, unifamiliar o plurifamiliar, sujeta a diferentes límites de densidad.
  - b. **HC.- HABITACIONAL EN CORREDOR URBANO.** Uso habitacional en condiciones similares al H, pero localizados exclusivamente en corredores urbanos. En él se permite mayor cantidad de usos compatibles y densidades más altas.
  - c. **HE.- HABITACIONAL ECOLÓGICA.** Zona de uso habitacional situada en un área de interés ambiental, con una intensidad de uso media y baja, entre 10 y 40 viv./ha con algunas restricciones específicas de ocupación que fomenten la conservación de las condiciones ambientales de la zona.
  - d. **HT.- HABITACIONAL TRADICIONAL.** Zona de uso habitacional situada en áreas de origen irregular, con una intensidad de uso entre 20 y 60 viv/ha, con algunas condiciones específicas de ocupación que fomenten la consolidación y ordenamiento de la zona.
  - e. **SE.- SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO.** Estos usos indican una concentración particular de usos de servicios y equipamiento que contempla también usos



habitacionales y mixtos. En ningún caso se consideran sustitutos de los centros de distrito o de barrio.

- f. **SH.- SERVICIOS Y HABITACIÓN.** Se localizan en corredores urbanos y corresponden a usos mixtos, habitacionales y de servicio. Con la particularidad que la dosificación de usos mixtos es distinta a la permitida en SE.
- g. **CU.- MIXTO-CENTRO URBANO.** Tiene múltiples funciones y usos variados, entre los que destacan los servicios, comercios y sobre todo equipamiento de nivel urbano. Es representativo de la ciudad. Los límites son exactos, no indicativos.
- h. **SU.- MIXTO-SUBCENTRO URBANO.** Su objeto es complementar la distribución de la funciones del centro urbano mediante una desconcentración de las mismas, así como la gestación de una diversidad urbana. Los límites son exactos, no indicativos.
- i. **CD.- USO MIXTO-CENTRO DE DISTRITO.** Los usos a establecerse en estos polígonos de servicio distrital, se determinan en las tablas de compatibilidad; los límites son exactos, no indicativos.
- j. **CB.- USO MIXTO-CENTRO DE BARRIO.** Los usos autorizados en estos lugares deberán de cumplir con los niveles básicos de servicio para las zonas habitacionales. Al momento de realizar los proyectos particulares para cada desarrollo, se deberán localizar sus áreas de equipamiento en dicho punto. Los límites circulares marcados son indicativos, pero la superficie no será menor a 6.5 ha.
- k. **SG.- SERVICIOS GENERALES.** Se localizarán a lo largo de viaductos de acceso controlado y comprenden usos industriales de bajo riesgo y servicios comerciales de nivel urbano o regional. Podrán localizarse usos habitacionales condicionados a que exista un área de amortiguamiento frente a los viaductos y zonas industriales vecinas.
- l. **I.- INDUSTRIA.** Se refiere a la localización de industrias aisladas o en mezcla con usos de servicios, bajo la condicionante que deberán dar acceso a una vialidad apta para el tráfico pesado, además de garantizar la eliminación de posibles impactos negativos en propiedades y/o habitantes vecinos.
- m. **IP.-INDUSTRIA EN PARQUE.** Zona para uso industrial en parque exclusivamente, es decir terrenos agrupados que cumplan con el manual de proyecto, construcción y operación de un parque industrial.
- n. **IPE.- INDUSTRIA EN PARQUE EXCLUSIVAMENTE EN ZONA DE INTERÉS AMBIENTAL.** Uso industrial de baja intensidad y en la modalidad de parque. Se prevé la utilización de agua tratada en el desarrollo de sus actividades. Queda prohibida la instalación de industrias cuyos procesos representen riesgo de contaminación al suelo.
- o. **IS.- INDUSTRIA DE RIESGO Y AISLADA.** Industrias o actividades de alto riesgo localizadas en determinadas zonas que presentan menores riesgos de contaminación. Se trata de usos aislados o que requieren de importantes zonas perimetrales de protección y análisis de impacto. La industria aislada se refiere a la planta que se ubicará fuera de un parque industrial y en zonas permitidas en los Planes o Programas de Desarrollo.
- p. **ZPC.- ZONA CON POTENCIAL DE CRECIMIENTO (o de potencial urbano).** Estas zonas dentro de planes parciales existentes, tienen potencial para ocupación urbana



habitacional y de servicios. Su desarrollo queda sujeto a la elaboración de planes maestro de desarrollo.

- q. **ZPE.- ZONA DE PROYECTOS ESPECIALES.** Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, turístico, de servicios o habitacionales, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que cumplan con la integración al medio ambiente y el aprovechamiento de los recursos naturales.
- r. **ST.- ZONA DE SERVICIOS EN TRANSICIÓN.** Esta zona está destinada a albergar usos que se constituyan en un área de amortiguamiento entre zonas no compatibles. Los usos a establecerse en esta zona se determinan en la tabla de compatibilidad.
- s. **AV.- ÁREAS VERDES.** Las zonas con esta denominación están destinadas a convertirse en áreas verdes. Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán de sobrepasar el 10% del terreno.
- t. **EA.- PERÍMETRO DE ESPACIOS ABIERTOS.** Determinan los lugares más idóneos para realizar donaciones o adquisiciones por parte del Municipio para dotar de este tipo de espacios al sector. Sus límites son indicativos.

La siguiente tabla resume la clasificación de áreas a nivel centro de población.

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE ÁREAS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN	
CLASE	DENOMINACIÓN
H	Habitacional
HC	Habitacional en corredor urbano
HE	Habitacional ecológica
HT	Habitacional tradicional
SE	Uso mixto - Servicios y equipamiento
SH	Uso mixto - Servicios y habitación
CU	Uso mixto - Centro Urbano - Servicios y habitacional
SU	Uso mixto - Subcentro Urbano - Servicios y habitacional
CD	Uso mixto - Centro de distrito
CB	Uso mixto - Centro de barrio
SG	Uso mixto/ Servicios generales
I	Industria
IP	Industria en parque
IPE	Industria en parque exclusivamente, en Zona de Interés Ambiental
IS	Industria de riesgo y aislada
ZPC	Zona con potencial de crecimiento (o de potencial urbano)
ZPE	Zona de proyectos especiales
ST	Zona de servicios en transición
AV	Áreas verdes
EA	Perímetro de espacios abiertos

VII. Las tablas siguientes muestran el resumen de las claves, agrupadas según los usos generales predominantes:

HABITACIONAL	
H	Habitacional unifamiliar/plurifamiliar



<b>HC</b>	Habitacional unifamiliar/plurifamiliar en corredor urbano
<b>HE</b>	Habitacional unifamiliar/plurifamiliar “ecológica”
<b>HED</b>	Habitacional unifamiliar/plurifamiliar “ecológica” ligada a un destino público
<b>HT</b>	Habitacional unifamiliar/plurifamiliar “tradicional”

<b>SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS</b>	
<b>SE</b>	Servicios y Equipamiento (en corredor urbano)

<b>INDUSTRIA</b>	
<b>I</b>	Industria
<b>IP</b>	Industria en parque exclusivamente
<b>IPE</b>	Industria en parque exclusivamente, en zona de interés ambiental
<b>IS</b>	Industria de riesgo y aislada

<b>MIXTO</b>	
<b>SH</b>	Mixto Habitación-Servicios (en corredor urbano)
<b>Mx</b>	Mixto Habitación-Servicios -Industria
<b>SG</b>	Mixto Servicios- Industria (servicios nivel urbano)
<b>CU</b>	Mixto-Centro Urbano
<b>SU</b>	Mixto-Subcentro Urbano
<b>CD</b>	Mixto-Centro de Distrito
<b>CB</b>	Mixto-Centro de Barrio (servicios y equipamiento vecinal)
<b>ST</b>	Mixto Servicios (en transición)

**ARTÍCULO 32.-** En los planes se determinará la tabla de compatibilidad de usos del suelo y la dosificación de usos del suelo para la zonificación secundaria.

**ARTÍCULO 33.-** La dosificación de usos del suelo de los planes comprenderá cuando menos los siguientes parámetros:

- I. Rango permitido de viviendas por hectárea bruta y neta;
- II. El lote mínimo autorizado en la zona;
- III. El COS máximo permitido en la zona;
- IV. El CUS máximo permitido en la zona;
- V. El porcentaje de área permeable del predio;
- VI. La altura máxima de las edificaciones en metros y pisos;
- VII. El frente y fondo mínimo del predio;
- VIII. Las restricciones frontales y en colindancia de las edificaciones dentro de los predios;
- IX. El número de cajones de estacionamiento.

**ARTÍCULO 34.-** En general, los límites entre zonificaciones secundarias son vialidades o los proyectos de ampliación o continuación de las mismas las cuales se consideran como destinos.

**ARTÍCULO 35.-** Los centros de población de servicios de nivel municipal tendrán la misma clasificación de áreas que los de nivel regional y tendrán las mismas normas señaladas en los artículos 27 al 34 anteriores.



## **CAPÍTULO II**

### **DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN URBANA Y DE LOS INSTRUMENTOS DE LA PLANEACIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 36.-** El sistema de planeación del desarrollo urbano sostenible, es el conjunto de instrumentos que regulan y controlan el desarrollo de los asentamientos humanos que se encuentran en el Municipio.

**ARTÍCULO 37.-** Los planes o programas de desarrollo urbano formarán parte integral del Sistema de Planeación Municipal, y son los siguientes:

- I. Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;
- II. Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible; y
- V. Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano.

### **SECCIÓN PRIMERA**

#### **DEL CONTENIDO DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE A NIVEL MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 38.-** Los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible a nivel municipal son los siguientes:

- I. Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;
- II. Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Plan o Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible; y
- V. Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano.

Adicional a los requisitos que para los planes y programas se contemplan, para su revisión deberán de presentarse en versiones medio digital e impreso con sus anexos. Las versiones digitales serán presentadas en aplicaciones originales modificables.

**ARTÍCULO 39.-** El Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, tiene como propósito establecer las políticas, lineamientos y compromisos de la administración municipal para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población, establecidos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de mayor jerarquía, para su implementación en el ámbito municipal.

**ARTÍCULO 40.-** El Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible deberá ser revisado, actualizado o, en su caso, ratificado por lo menos



cada cuatro años, y contendrá, además de lo establecido en el artículo 40 de la Ley, lo siguiente:

- I. Diagnóstico del desarrollo urbano sostenible para el municipio, secciones municipales, zonas metropolitanas, zonas conurbadas, centros de población y sus zonas de influencia;
- II. Sistema de Información Geográfica con límites del Municipio, de sus secciones municipales y de los centros de población; organización geográfica del Municipio en regiones con características homogéneas y cuencas hidrológicas; zonas de influencia fuera del límite municipal, y zonas del municipio que acceden a otros municipios;
- III. Sistema de Información Geográfica de Cartografía y Medio Ambiente de alcance municipal, de secciones municipales, de zonas conurbadas, de zonas metropolitanas, de centros de población, de zonas de influencia fuera del límite municipal y de zonas del municipio que acceden a otros municipios, a partir de lo establecido en el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial (PEOT);
- IV. Sistema de Información Geográfica del Municipio con redes de infraestructura, servicios y equipamiento; imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda; redes sociales y distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno;
- V. Estrategia para la atención del déficit de los índices prioritarios de desarrollo sostenible, con definición de políticas públicas para el municipio, secciones municipales, zonas metropolitanas, zonas conurbadas, centros de población y zonas de influencia;
- VI. Guía para la elaboración del Programa Operativo Anual para la atención de la problemática identificada;
- VII. Zonificación primaria; y
- VIII. Propuesta de plazos para seguimiento, evaluación y actualización del plan o programa.

## **DEL PLAN O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE CENTRO DE POBLACIÓN**

**ARTÍCULO 41.-** El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, tiene como propósito establecer las políticas y lineamientos del Sistema Estatal de Planeación Urbana, para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población del municipio para su implementación en el ámbito urbano.

**ARTÍCULO 42.-** El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población deberá ser revisado, actualizado o, en su caso, ratificado por lo menos cada tres años y contendrá, lo siguiente:

- I. Sistema de Información Geográfica con Límites de Centro de Población, Zona Metropolitana, Zonas en Proceso de Conurbación, organización geográfica por sectores, colonias, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda;
- II. Sistema de Información Geográfica de Cartografía y Medio Ambiente de alcance de zonas en proceso de conurbación, de zona metropolitana y de centro de población; a



- partir de lo establecido en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;
- III. Sistema de Información Geográfica de Centro de Población. Redes de infraestructura, servicios y equipamiento, calles, manzanas y nomenclatura, imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda, redes sociales, distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno y declaratorias;
  - IV. Antecedentes geográficos, históricos, sociales, económicos y político-administrativos, incluyendo una evaluación del plan o programa anteriormente vigente en cuanto a su estrategia y objetivos, a la luz de las nuevas condiciones, así como de su grado de cumplimiento;
  - V. Fundamentación y análisis de congruencia con el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;
  - VI. Análisis y diagnóstico de la habitabilidad del territorio, estructura urbana, redes de infraestructura y equipamiento primario;
  - VII. Estrategia de desarrollo urbano, que incluye: objetivos, metas y prioridades; límite del Centro de Población; aprovechamientos principales del suelo; áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables; derechos de vía e infraestructura básica de comunicaciones y transportes; suministro y almacenamiento de agua y saneamiento y energía; medidas para la conservación de los recursos naturales y mejoramiento del medio ambiente y del patrimonio cultural; políticas de crecimiento, mejoramiento y conservación urbanas;
  - VIII. Lineamientos programáticos;
  - IX. Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contemple el plan;
  - X. Zonificación primaria y, en caso de requerir mayor detalle en las normas para el aprovechamiento de áreas y predios, la zonificación secundaria;
  - XI. Delimitación de la parte de la reserva que se urbanizará a corto plazo, indicando los usos predominantes, la estructura vial primaria y la estructura urbana propuesta;
  - XII. Su vinculación con el ordenamiento ecológico del territorio, en los términos de la legislación en la materia;
  - XIII. Estrategia para atención del déficit con definición de políticas públicas para el centro de población, sectores urbanos, colonias y polígonos de pobreza; y
  - XIV. Guía para la elaboración del Programa Operativo Anual para la atención de la problemática identificada.

## **DEL PLAN O PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

**ARTÍCULO 43.-** El Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible, tiene como propósito establecer las políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población establecidos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de mayor jerarquía.

El Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible deberá ser revisado, actualizado o, en su caso, ratificado por lo menos cada tres años y contendrá lo siguiente:





- I. Fundamentación y congruencia con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población del cual se deriva;
- II. Tema del Plan o Programa Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible:
  - a) Densificación; b) Infraestructura urbana; c) Uso óptimo del potencial urbano; d) Movilidad urbana sostenible; e) Equipamiento urbano; f) Vivienda; g) Regularización de asentamientos humanos; h) Rescate ecológico y protección del medio ambiente; i) Apoyo a las actividades económicas por sector productivo; y j) Otros temas necesarios.
- III. Diagnóstico del tema sectorial que se identificó para su atención, para la zona metropolitana, zonas en proceso de conurbación, centro de población, sectores urbanos, colonias y polígonos de pobreza;
- IV. Sistema de Información Geográfica de Centro de Población con organización geográfica del centro de población en sectores con características homogéneas, cuencas hidrológicas, delimitación de colonias del Censo de Población y Vivienda; redes de infraestructura, calles, manzanas y toponimia, imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda, redes sociales y distribución geográfica de las acciones de los tres órdenes de gobierno; zonificación primaria y zonificación secundaria;
- V. Definición de las intervenciones del Estado, de la Federación y el Municipio;
- VI. Estrategia para atención del déficit con definición de políticas públicas para el centro de población, sectores urbanos, colonias y polígonos de pobreza;
- VII. Guía para la elaboración del Programa Operativo Anual para la atención de la problemática identificada;
- VIII. Instrumentos necesarios para la implementación del plan o programa; y
- IX. Propuesta de plazos para seguimiento, evaluación y actualización del Plan o Programa.

## **DEL PLAN O PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

**ARTÍCULO 44.-** Se denomina Plan Parcial al instrumento que determina la zonificación secundaria de una zona de crecimiento situada en la zona "R" o de reserva, dentro de los límites de un Centro de Población.

Un Plan o Programa Parcial también puede regular una zona situada en las áreas U (urbana) cuando existe la necesidad de realizar una planificación de mayor detalle a la establecida por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población.

Los planes o programas parciales que se elaboren para las nuevas zonas de crecimiento, deberán incluir la delimitación del área o de las áreas de aplicación, la congruencia con los



planes de contexto vigentes en el municipio, el diagnóstico, la estrategia y su instrumentación, contendrá como mínimo los siguientes elementos:

- I. Delimitación de los sectores o zonas de las áreas urbanas, de reserva o no urbanizables en los que se aplica;
- II. Fundamentación y análisis de congruencia con los Planes de Desarrollo Urbano vigentes en el municipio;
- III. Análisis diagnóstico, de habitabilidad del territorio, medio natural, estructura urbana, usos del suelo, propiedad del suelo, redes de infraestructura, equipamiento urbano, patrimonio histórico y cultural; vialidad y transporte, riesgos y vulnerabilidad; seguridad y riesgos naturales, tecnológicos, sanitarios y por contaminación;
- IV. Sistema de Información Geográfica con redes de infraestructura, servicios y equipamiento; imagen satelital actualizada; datos censales de población y vivienda;
- V. Estrategia que incluye políticas y acciones específicas, división del territorio en polígonos de actuación, etapas de ejecución; evaluación financiera; y lineamientos programáticos;
- VI. La zonificación secundaria; y
- VII. Los instrumentos jurídicos, administrativos y financieros que permitan la ejecución de las acciones y proyectos que contempla el plan.

**ARTÍCULO 45.-** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible, se sujetará al siguiente procedimiento:

- I. Los Municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley;
- II. Los Municipios formularán el proyecto del plan o programa y lo difundirán ampliamente;
- III. El proyecto del plan o programa estará disponible para que la ciudadanía, las organizaciones de la sociedad civil, las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesados lo consulten, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo de Planeación Urbana Municipal;

Los Municipios, a través de la Dirección, organizarán dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto y recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del plan o programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley y el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible;

- IV. Una vez elaborado el proyecto definitivo del plan o programa, la Secretaría, en un plazo no mayor de treinta días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo,



respecto del Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación; de no producirse el dictamen en el plazo fijado, se entenderá que este fue en sentido positivo;

- V. Los Municipios deberán dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- VI. Cuando el plan o programa motive la modificación del Fondo Legal o Límite de Centro de Población, una vez que la Secretaría haya emitido el dictamen de congruencia a que se refiere la fracción V de este artículo, se promoverá la adecuación relativa a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan o programa; y
- VII. Cumplidas las anteriores formalidades, los Municipios aprobarán el plan o programa, lo remitirán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado e inscripción en la Sección Séptima del Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y lo editará en medios impresos y electrónicos para su difusión.

Los planes o programas parciales determinarán, a partir de los antecedentes, la situación presente y los escenarios futuros, objetivos y políticas de ordenamiento territorial, así como la normatividad que aplicará en cada una de las zonas, la dotación de infraestructura, equipamiento público y cualquier otro aspecto inherente a las condiciones de vida de los habitantes y la protección, conservación y mejor aprovechamiento de los recursos.

Asimismo, incluirán apartados para la programación de acciones, así como para la instrumentación del plan parcial, el seguimiento de las acciones y la coordinación y corresponsabilidad necesarias para llevarlo a cabo.

**ARTÍCULO 46.-** En el caso de los planes o programas parciales de zonas de crecimiento o de reserva, la normatividad e instrumentación incluirán específicamente lo relativo a los métodos para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización y lograr una distribución justa y armónica de los usos del suelo.

En los casos en los que por su extensión territorial u otras complejidades, no contengan el detalle necesario para distribuir equitativamente los costos de urbanización y los usos del suelo entre las propiedades, se tendrá la necesidad de contar con Planes o Programas Maestros de Desarrollo Urbano, en los que se podrán aplicar otras figuras, como la de “Zonas de Atención Prioritaria” o “Reagrupamiento Parcelario” a las que se refiere la Ley.

**ARTÍCULO 47.-** El Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población indica en cuales zonas se puede desarrollar un Plan o Programa Parcial, las características de éste de acuerdo a los 3 tipos existentes:



- I. El Plan o Programa Parcial puede ser de **Crecimiento**, para lo cual el Plan de Centro de Población define previamente las zonas de reserva de crecimiento urbano ("R"), el Plan Parcial en estos casos traducirá de zona "R" a zona "R con zonificación secundaria".
- II. El Plan o Programa Parcial puede ser de **Mejoramiento** para lo cual el Plan de Centro de Población define las zonas sujetas a acciones de mejoramiento urbano.
- III. El Plan o Programa Parcial de **Conservación**, igualmente el Plan de Centro de Población define las zonas sujetas a acciones de conservación urbana, y por lo tanto las zonas o predios que pudieran ser emisoras de potencial urbano.

### PLAN O PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO URBANO

**ARTÍCULO 48.-** El Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano se concibe como un instrumento de gestión del desarrollo urbano, que hace eficiente la ocupación y aprovechamiento del territorio; facilita su implementación y administración; promueve la integración de todos los sectores y actores involucrados.

Mediante su implementación:

- I. Se promueve el uso óptimo de la capacidad de la infraestructura, los servicios y el equipamiento de los predios y edificaciones.
- II. Se satisfacen las condiciones necesarias de sostenibilidad, habitabilidad, seguridad, accesibilidad y movilidad del desarrollo urbano.

**ARTÍCULO 49.-** Los objetivos del Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano son:

- I. Impulsar la organización de los propietarios de los terrenos y demás involucrados, que les permita incorporar al desarrollo inmobiliario superficies significativas de terreno, y evitar la fragmentación de la propiedad.
- II. Aumentar las capacidades financieras, operativas y legales de promoción inmobiliaria de los participantes.
- III. Coadyuvar a la mejoría de la calidad de vida de los usuarios, habitantes de la zona y población en general, a través de la creación de desarrollos urbanos ordenados y con viabilidad para ser urbanizados de forma integral.
- IV. Lograr un plan equilibrado en sus usos del suelo, vialidades, derechos de vía, control pluvial, áreas de equipamiento público, áreas verdes y espacios abiertos significativos, entre otros.

**ARTÍCULO 50.-** El Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano considera:



- I. Distribuir las aportaciones de equipamiento público, vialidad primaria y secundaria, de forma equitativa y tomando en cuenta las dosis establecidas.
- II. Prever las superficies destinadas al manejo del drenaje pluvial de cada cuenca, en el entendido de que se requiere un porcentaje del área total, para almacenar, tratar e inyectar al acuífero subterráneo las aguas pluviales de la cuenca. Este porcentaje se define en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en los casos donde éste no se indique, se determinará de acuerdo a la normatividad establecida en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y/o, lo que indique el estudio hidrológico correspondiente.
- III. Aumentar las capacidades financieras optativas y legales de promoción inmobiliaria de los participantes, mediante las figuras de asociación previstas en las leyes.

**ARTÍCULO 51.-** El Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano evalúa a detalle aspectos relacionados con los usos de suelo, la vialidad, infraestructura troncal (agua potable, drenaje sanitario, saneamiento, energía eléctrica), el equipamiento público, áreas verdes, y aplican los métodos señalados como el “Reagrupamiento Parcelario” para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización.

El Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano podrá ser realizado tanto por particulares como por instancias públicas estatales y/o municipales. En todos los casos, deberán respetar la normatividad establecida en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población y de los Planes o Programas Parciales correspondientes; seguir un proceso de revisión y consulta con las autoridades de planeación y administración urbana y ser aprobados por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 52.-** El Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano debe establecer plazos para la ejecución de las obras de urbanización, edificación y/o rehabilitación de los predios, a partir de la concertación y acuerdos entre autoridades y promotores–propietarios.

**ARTÍCULO 53.-** Sobre los polígonos de actuación se podrán definir planes o programas maestros, en los que se expresarán las políticas de suelo y vivienda que la ciudad impulsa; contendrán las previsiones y los compromisos asumidos para el desarrollo de la (s) zona (s), de acuerdo a lo establecido en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población, respecto a las mejoras urbanas, equipamientos y generación de actividad económica y dentro del marco del desarrollo urbano sostenible de la Ley.

**ARTÍCULO 54.-** El Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano se plantea como un instrumento complementario del sistema de planeación. Para el desarrollo de los predios ubicados dentro de los límites que un Plan o Programa Parcial establezca para el desarrollo de un Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano, será necesario presentar un estudio que atienda el siguiente contenido:

- I. **Marco normativo.**



- a. Fundamentación y congruencia con el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible y el Plan Parcial correspondiente a la zona, cuando exista.
- b. Fundamentación jurídica.
- c. Condicionantes de planeación.

## II. Diagnóstico. Análisis zonal y del sitio.

- a. Delimitación de la zona de estudio que incluya su localización al interior de la delimitación del Plan Parcial correspondiente.
- b. Medio natural, usos de suelo del área y los colindantes, vocación natural, riesgos de fenómenos naturales y antropogénicos.
- c. Equipamiento existente, áreas verdes colindantes.
- d. Distribución de propiedades.
- e. Relación de propietarios.
- f. Estructura vial: identificación de vialidades primarias, locales o secundarias existentes y proyectadas.
- g. Movilidad y transporte motorizado y no motorizado de la zona.
- h. Localización de la infraestructura pluvial existente.

## III. Propuesta.

- a. Exposición de la propuesta a partir de condicionantes de planeación y las características de la zona.
- b. Descripción del concepto integral de ocupación y aprovechamiento.
- c. Reagrupamiento parcelario.
- d. Propuesta de diseño urbano (donaciones, vasos de captación, vialidades, imagen urbana, etc.).
- e. Normas particulares, y en su caso ajustes o modificaciones menores a la planeación.
- f. Trazo geométrico.
- g. Definición de afectaciones por vialidad y equipamientos.
- h. Redistribución de afectaciones.
- i. Plano de zonificación interna donde se especifique la dosificación de los usos, la superficie de equipamiento propuesto, superficie de donación, áreas verdes, afectaciones viales.
- j. Infraestructura verde para captación, infiltración y/o reutilización del agua pluvial.
- k. Diagramas de ingeniería urbana: mecánica de suelos, energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, escurrimientos pluviales.

## IV. Estrategia general.

- a. Descripción de la estrategia a partir de condicionantes de planeación y las características de la zona.
- b. Descripción de la estrategia territorial de desarrollo.
- c. Programas y lineamientos de diseño.



**V. Programación e inversión.**

- a. Definición de esquemas de desarrollo y etapas de ejecución (reservas territoriales a corto, mediano o largo plazo).
- b. Cálculo de costos de urbanización.

**VI. Instrumentación.**

- a. Integración de asociación.
- b. Procedimientos notariales.
- c. Instrumentos jurídicos, financieros y de gestión urbana, etc.

Anexo gráfico.

**SECCIÓN SEGUNDA  
DE LA FORMULACIÓN, MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES Y  
PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

**DE LA FORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA**

**ARTÍCULO 55.-** Los Planes o Programas Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población, Sectorial de Desarrollo Urbano Sostenible y Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible, se sujetarán a lo dispuesto en los artículos 54 de la Ley.

**ARTÍCULO 56.-** La formulación de los instrumentos de planeación urbana la conducirá la Dirección en coordinación con el IMIP y cuando así convenga podrán coadyuvar en su elaboración otras entidades del sector público y privado.

- I. Para el caso de aquellos planes en los cuales exista una instancia coadyuvante por parte de alguna entidad pública o privada, para la elaboración de instrumentos de planeación, éstos deberán ser presentados a la Dirección, para su revisión en sus distintas etapas de elaboración, por lo que se tendrán que llevar a cabo las reuniones necesarias con los representantes de esta institución y de la Dirección, para asegurar una congruencia con la planeación urbana en el municipio.
- II. Para efecto de llevar cabo la participación de la instancia coadyuvante descrita en la fracción anterior, se deberán entregar los siguientes documentos:
  - a. Solicitud por escrito dirigida a la Dirección, firmada por el representante legal de la entidad solicitante.
  - b. Copia simple y certificada del acta constitutiva de la entidad solicitante y copia de una identificación oficial con fotografía, en el caso de ser una persona moral.





Las personas físicas, deberán entregar copia de una identificación oficial con fotografía. Para las entidades públicas, copia simple y certificada del nombramiento del solicitante y copia de una identificación oficial con fotografía.

- c. Copia simple y certificada de la escritura del predio sobre el que se pretende llevar a cabo el instrumento de planeación urbana.
- d. Documentación original de la propuesta del instrumento de planeación urbana.
- e. Factibilidad del servicio de energía eléctrica expedida por el organismo operador correspondiente.
- f. Factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, y donde el caso lo permita, de agua tratada expedida por el organismo operador correspondiente.

III. Cuando dicho instrumento de planeación urbana sea concluido y finalmente entregado y aceptado por la Dirección y el IMIP para continuar con su proceso de aprobación ante el Ayuntamiento, se seguirá el mismo procedimiento establecido para el resto de los planes de desarrollo urbano elaborados para el Municipio, y de acuerdo al siguiente artículo.

**ARTÍCULO 57.-** El Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población, los Planes Parciales o de Zona, los Planes Sectoriales, con excepción de los Planes Maestros se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. La Dirección en coordinación con el IMIP, dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, a través de la publicación de las bases de la consulta pública en un diario de amplia circulación en el Municipio.
- II. La publicación de las bases deberá contener como mínimo:
  - a. Nombre del Presidente Municipal, así como de la Dirección y del IMIP, en donde se explica a la comunidad el inicio del proceso de planeación urbana.
  - b. Nombre completo del instrumento de planeación urbana.
  - c. Ubicación del área de estudio que estará conformada por el instrumento de planeación urbana.
  - d. Lugar y horario en donde se podrán emitir opiniones, demandas y planteamientos, con respecto a la zona en donde será desarrollado el instrumento de planeación urbana.
- III. Dado el anuncio de la consulta pública, el proyecto del plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía en general, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales, estatales y municipales interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, contados a partir de la publicación. Para el proceso de consulta del



público en general se contará con varios ejemplares del instrumento de planeación urbana en cuestión, en las instalaciones del IMIP y de la Dirección.

- IV. El IMIP en coordinación con la Dirección, organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto de planeación urbana, recibirá sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, el IMIP en coordinación con la Dirección llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley y el Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible.
- V. Para dichas audiencias públicas se tendrá que publicar el inicio, así como las bases de las mismas en un diario de amplia circulación en el Municipio.

Dichas bases deberán de contener como datos mínimos los siguientes:

- a. Nombre del Presidente Municipal, así como de la Dirección y del IMIP, en donde se cita a la comunidad a la audiencia pública.
  - b. Nombre completo del instrumento de planeación urbana.
  - c. Ubicación del área que conforma el estudio de planeación urbana.
  - d. Lugar y horario en donde se llevarán a cabo las audiencias públicas.
  - e. Fundamento jurídico derivado de la Ley para este propósito.
- VI. Las audiencias públicas deberán ser llevadas de la siguiente manera:
- a. Deberán realizarse en el lugar, hora y fecha prevista en la base de la convocatoria.
  - b. La audiencia pública deberá ser presidida por la Dirección o la persona que designe.
  - c. El IMIP designará una persona que fungirá como conductor de las diferentes participaciones que vayan surgiendo, llevando el orden de las participaciones y otorgando la participación para cualquier aclaración o ampliación al expositor.
  - d. Asimismo, se levantará una lista de asistencia que formará parte del expediente del proceso de aprobación del instrumento de planeación urbana.
  - e. En dicha audiencia se deberá presentar una exposición clara y precisa del instrumento de planeación urbana, por lo que se contará con el material necesario para el buen entendimiento de la misma.
  - f. Terminada la exposición se llevará a cabo una ronda de preguntas y respuestas.
  - g. Se levantará un acta de la audiencia pública, la cual deberá contener los comentarios efectuados durante la ronda de preguntas y respuestas.
  - h. Dicha acta deberá ser firmada por el representante enviado por el Ayuntamiento, así como por la Dirección y el IMIP o sus representantes.
  - i. En los casos en los que el instrumento de planeación urbana haya sido elaborado mediante una instancia coadyuvante, ya sea entidad pública o privada, el representante de ésta, también deberá asistir a la audiencia pública.
  - j. Concluidas las anteriores formalidades se dará por terminada la reunión.



- VII. La Dirección en coordinación con el IMIP, dará respuesta por escrito a los planteamientos expresados por la comunidad sobre las observaciones, adecuaciones y/o modificaciones al proyecto de planeación urbana, fundando y motivando las razones de las mismas, en un plazo no mayor a treinta días naturales contados a partir del término del periodo de consulta pública. Una vez elaborado el proyecto definitivo del Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible, el IMIP remitirá copia a la Secretaría, para efecto de que emita el dictamen de congruencia respecto al Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, y al Consejo de Planeación Urbana Municipal.
- VIII. Cumplidas las anteriores formalidades, el IMIP enviará a la Secretaría del Ayuntamiento el proyecto definitivo de plan, así como los antecedentes del proceso de consulta y el dictamen de congruencia para efecto de su análisis y puesta a consideración del Ayuntamiento.
- IX. De ser aprobado el instrumento de planeación urbana, el Ayuntamiento remitirá el acuerdo de aprobación, junto con el respectivo expediente al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, así como su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- X. Los instrumentos de planeación urbana en sus distintas modalidades entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial del Estado. Su inscripción en el Registro Público de la Propiedad tendrá lugar dentro de los veinte días naturales siguientes a su publicación.
- XI. En el caso de los Planes o Programas Maestro de la Dirección en coordinación con el IMIP emitirán dictamen de congruencia con base en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible y el Plan Parcial correspondiente a la zona.

### SECCIÓN TERCERA

#### DE LA MODIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA

**ARTÍCULO 58.-** Para las modificaciones de los instrumentos de planeación urbana a los que se refiere este Reglamento, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación a excepción de las indicadas en el artículo 57 de este mismo reglamento.

**ARTÍCULO 59.-** Se entiende por modificación menor a la herramienta técnica y jurídica en materia de planeación que permite cambiar, modificar o transformar una porción del territorio municipal e incorporarlos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

**ARTÍCULO 60.-** El Ayuntamiento podrá aprobar modificaciones menores a los instrumentos de planeación urbana, en los términos del párrafo segundo del artículo 55 de la Ley:

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro;



- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento;
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida.
- IV. Sobre el cambio en los trazos o secciones viales propuestas en los planes y programas de desarrollo urbano sostenible.

Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población;
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables;
- III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Juárez.

**ARTÍCULO 61.-** Corresponde a la Dirección, la formulación de la propuesta de modificación menor a los instrumentos de planeación urbana, para su consideración ante el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 62.-** Las personas físicas o morales podrán solicitar una modificación menor a los instrumentos de planeación urbana y estará sujeta al resultado del dictamen que emita la Dirección con el apoyo del IMIP. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos del artículo 60, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección a la cual deberá de acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación, adjuntar un documento técnico que justifique la acción solicitada y la información gráfica que permita la correcta interpretación del trámite solicitado.

**ARTÍCULO 63.-** Toda propuesta de modificación menor deberá estar integrada con la información mínima siguiente:

- I. Plano catastral.
- II. Localización exacta del predio. Identificación del uso propuesto por el plan o programa correspondiente.
- III. Uso solicitado, explicitando el uso específico y giro que se trate.
- IV. Exposición de motivos - justificación de la propuesta de modificación.
- V. Usos actuales de los predios colindantes.
- VI. Características de la vialidad existente:
  - a. Identificación de la vialidad primaria más cercana al predio.
  - b. Identificación de las calles por las que se accedería al predio.
  - c. Ancho de la calle en donde se encuentra el predio (sección vehicular y banquetas)



- VII. Localización en planos de la infraestructura instalada en la zona donde se encuentra el predio (colectores sanitarios; líneas de agua potable; líneas de alta tensión eléctrica; gaseoductos; etc.).
- VIII. Factibilidad de servicios por parte de las dependencias encargadas de los servicios públicos (energía, agua, etc.), especificando el uso solicitado.
- IX. Identificación de impactos y su eliminación y/o mitigación, mediante acciones a llevar a cabo por medio del propietario del predio en cuestión.
- X. Propuesta del letrero en caso de que la Dirección lo solicite, misma que determinará sus dimensiones.
- XI. Constancia de anuencia vecinal de las tres cuartas partes de los vecinos donde se especifique la aceptación de la modificación propuesta.

Una vez revisada esta información, la Dirección en coordinación del IMIP, emitirá una resolución, acerca de la modificación menor solicitada. En caso de que no sea posible emitir una resolución a dicha propuesta a partir de la información recibida, la Dirección podrá requerir de un análisis más exhaustivo, mediante un estudio de impacto urbano, hidrológico, de suelo u otro.

El promotor o promovente del proyecto podrán solicitar y ejercer derecho de audiencia en caso de que considere necesario con la finalidad de exponer las respuestas a las dudas que por solicitud expresa planteen los miembros dictaminadores si las hubiere.

**ARTÍCULO 64.-** La Dirección podrá solicitar al promovente o promotor la instalación de un letrero visible en el predio bajo trámite que informará del nuevo uso que propone. En el letrero se especificará claramente como requisitos mínimos:

- I. El nombre del promovente;
- II. El nombre de la constructora (de ser el caso);
- III. El número de expediente otorgado por la Dirección;
- IV. La clave y definición del uso anterior;
- V. El uso y giro propuesto;
- VI. El domicilio de la Dirección donde se recibirán las opiniones sobre el uso propuesto;
- VII. Otra información que especifique la Dirección.

El letrero se instalará con vista hacia la vía principal y durará hasta que la modificación menor se haya dictaminado. Las opiniones que se reciban, se adjuntarán al expediente y se entregarán a los miembros dictaminadores antes de decidir sobre el caso. Las opiniones recibidas serán complemento de las cartas de los propietarios de los predios colindantes ocupados.



- a. Al mismo tiempo, se notificará al Consejo de Planeación Urbana Municipal y a los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en igual plazo emitan su opinión.
- b. Cuando se trate de acciones de desarrollo urbano de impacto significativo, en los términos en que las define la Ley, se notificará también a La Secretaría, quien dictaminará sobre la factibilidad de la modificación y congruencia con las estrategias del Plan o Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

**ARTÍCULO 65.-** El Ayuntamiento dictaminará sobre las modificaciones menores, con base en el dictamen emitido por la Dirección en coordinación con el IMIP; a la necesidad, en su caso, de las obras y acciones que reduzcan o anulen los eventuales impactos negativos de la modificación solicitada. Por ello, el promotor deberá garantizar las obras o acciones necesarias que aseguren el buen funcionamiento del uso de suelo y condiciones de desarrollo autorizadas.

**ARTÍCULO 66.-** Posterior a la autorización por parte del Ayuntamiento, la Dirección solicitará al IMIP la representación gráfica del cambio propuesto para que se adjunte en la Carta Urbana y se incluya la lista de las condicionantes y/o restricciones a que se deberá sujetar el eventual desarrollo de los predios motivo de la modificación menor. De ser aprobadas las modificaciones, se enviarán al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado. Una vez publicadas se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 67.-** Todas las modificaciones menores autorizadas servirán para actualizar la carta urbana, el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible, los Planes Parciales y Planes Maestros a los que correspondan.

**ARTÍCULO 68.-** En el caso de las estaciones de servicio de gasolina y /o diesel se someterán al artículo 150 de la Ley y a lo establecido por las disposiciones técnicas oficiales de Petróleos Mexicanos (PEMEX).

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO.**

##### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 69.-** No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan la Ley, la legislación estatal en la materia, el presente reglamento y los planes o programas de desarrollo urbano.



**ARTÍCULO 70.-** Los notarios y demás fedatarios públicos insertarán en las escrituras y actas relativas a actos de traslación de dominio, los usos, derechos de vía y demás restricciones o potencialidades particulares que señalen para los predios, los instrumentos de planeación urbana vigentes, en caso de omisión serán obligados solidarios con el particular por los daños y perjuicios que generen en contra del municipio de Juárez

**ARTÍCULO 71.-** Todas las acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio deberán sujetarse a lo dispuesto en los instrumentos de planeación urbana vigentes. Los ejercicios presupuestales municipales incluirán una exposición detallada de las acciones e inversiones en su relación con los objetivos y metas de los instrumentos de planeación urbana.

**ARTÍCULO 72.-** No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano. No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de desarrollo urbano y en los planes o programas aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 73.-** Las autoridades que expidan los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción; así como los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

**ARTÍCULO 74.-** Cuando se estén llevando a cabo acciones urbanas que contravengan las disposiciones de desarrollo urbano, así como los planes o programas en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Este derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

**ARTÍCULO 75.-** Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra a las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y a los planes o programas de desarrollo urbano.

## SECCIÓN I

### DE LOS ÍNDICES DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO

**ARTÍCULO 76.-** En los términos de la Ley, los índices prioritarios de desarrollo sostenible son indicadores que resultan de operaciones numéricas y consideraciones conceptuales que miden el desarrollo sostenible por medio de la comparación del estado actual con el estado deseado de los asentamientos humanos, de los centros de población y del medio natural. Se realizan por colonia, sector, centro de población, municipio, región y entidad, lo que permite observar numéricamente la situación actual y su relación con la cobertura total de las necesidades que se busca satisfacer.





**ARTÍCULO 77.-** De acuerdo a la Ley, cada índice, la definición de las variables que intervienen y su cálculo, proporcionarán información suficiente para determinar déficit, normalidad o superávit; la comparación razonada de dos o más índices sucesivos de una misma variable proporciona la definición de aumento o disminución del déficit o superávit.

Tres o más índices consecutivos determinarán la tendencia de aumento o disminución del déficit, lo cual orientará en la confirmación, ajuste o cambio de estrategia aplicada.

**ARTÍCULO 78.-** Los índices de desarrollo sostenible para el Municipio de Juárez deberán diseñarse con base en indicadores sociales, económicos, ambientales, culturales y urbanos que muestren de forma numérica, descriptiva o cualitativa y geográfica el déficit que será atendido a través de las acciones de gobierno. Los índices deberán contemplar de manera enunciativa y no limitativa las características de la población, su condición de vulnerabilidad, accesibilidad, habitabilidad y carencias en equipamiento, infraestructura, servicios, movilidad, así como los riesgos de fenómenos naturales y antropogénicos, relacionados con las características del medio ambiente, el suelo, el entorno y otros mencionadas en el artículo 28 de la Ley siempre y cuando la información esté disponible y actualizada.

De acuerdo al artículo 29 de la Ley, las actualizaciones de los índices de desarrollo sostenible de la administración municipal, se hará de tal manera que los resultados sean utilizados para programar las acciones de gobierno del siguiente año de la administración y con el propósito de atender el déficit encontrado a través de los índices e indicadores.

**ARTÍCULO 79.-** El IMIP actualizará o ratificará la variación de los índices de desarrollo sostenible y enviará al Ayuntamiento para su aprobación el reporte anual de los índices de desarrollo sostenible que será la base para la elaboración del Programa Operativo Anual (POA) del año siguiente.

Una vez aprobado por el Ayuntamiento, el IMIP en coordinación con la Dependencia encargada de la Planeación y Evaluación Municipal lo distribuirá entre las dependencias municipales para su uso y aplicación en su programa de trabajo

En los términos de los artículos 29 al 31 de la Ley, el Ayuntamiento enviará el informe de los índices de desarrollo sostenible a la Secretaría y al Congreso del Estado.

**ARTÍCULO 80.-** El IMIP actualizará o ratificará la variación de los índices de desarrollo sostenible para el municipio y los indicadores correspondientes con base en la información censal, conteos de población y vivienda y otras fuentes generadas por instituciones académicas, instituciones del gobierno federal, estatal y municipal, el Registro de Acciones de Desarrollo Sostenible del Gobierno Municipal y el Sistema de Información Geográfica Municipal de acuerdo a las siguientes temporalidades:

- I. Cada año: con base en el Registro de acciones de desarrollo sostenible del gobierno municipal, el Sistema de Información Geográfica Municipal y otras fuentes confiables que cuenten con datos actualizados.



- II. Cada cinco años: con base en la información disponible del Censo de Población y Vivienda del INEGI, con las fuentes mencionadas en el punto I, así como otras fuentes que cuenten con información actualizada.
- III. Cada diez años: con base en la información disponible del Censo de Población y Vivienda del INEGI, con las fuentes mencionadas en el punto I, así como otras fuentes que cuenten con información actualizada.
- IV. Cuando se genere y esté disponible información relevante y confiable.

## **CAPITULO IV NORMATIVIDAD GENERAL**

**ARTÍCULO 81.-** Las disposiciones previstas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el presente reglamento, los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, las declaratorias y todos los actos de autoridad relacionados con estos instrumentos jurídicos tendrán el carácter de obligatorio para los actos que aquí se deriven.

---

## **TÍTULO TERCERO DE LA OBTENCIÓN DE CONSTANCIAS, LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES PARA REALIZAR ACCIONES URBANAS EN EL MUNICIPIO**

---

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 82.-** En materia de gestión urbana, la Dirección podrá expedir:

- I. Licencia de uso de suelo.
- II. Reconsideración de uso de suelo.
- III. Licencia de alineamiento de predio para fraccionamientos.
- IV. Licencia de número oficial para fraccionamientos.
- V. Licencia de funcionamiento.
- VI. Autorización de subdivisión y fusión.
- VII. Autorización de segregación.
- VIII. Autorización de retotificación.
- IX. Autorización de anteproyecto de fraccionamiento.
- X. Autorización técnica de proyecto ejecutivo de fraccionamiento.
- XI. Recepción anticipada de obras de urbanización de fraccionamiento.
- XII. Recepción total de obras de urbanización de fraccionamientos.
- XIII. Modificación de fraccionamientos.



- XIV. Liberación de fianzas de vicios ocultos y/o terminación de obras de urbanización de fraccionamiento previo dictamen de las direcciones que verifiquen el cumplimiento de estas obras.
- XV. Dictamen técnico de modificación menor al Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible.
- XVI. Permiso de colocación de publicidad sobre vía pública.
- XVII. Estudio de impacto urbano.
- XVIII. Dictamen de medidas y colindancias.
- XIX. Dictamen técnico de Análisis Urbano.
- XX. Autorización de Plan o Programa Maestro de Desarrollo Urbano.

Las demás señaladas en la Ley, las disposiciones normativas vigentes y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 83.-**El otorgamiento de los documentos referidos en el artículo anterior causarán los derechos que fijen las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos para el Municipio para el ejercicio fiscal que corresponda; por lo que los particulares solicitantes deberán de presentar el recibo que acredite el pago de tales derechos, conjuntamente con los requisitos que para cada documento exige el presente Título.

**ARTÍCULO 84.-**Las licencias a que se refiere este capítulo no constituyen constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de los mismos.

**ARTÍCULO 85.-** La Dirección establecerá un procedimiento unificado y simplificado para que el ciudadano, a través de la ventanilla, realice todos los procedimientos para obtener las licencias, dictámenes, constancias, permisos modificaciones y autorizaciones.

Los particulares deberán cumplir con los requisitos que se exigen el presente Título y el Manual de Organización y Procedimientos para la expedición de cada uno de los documentos citados. La Dirección, a través de la ventanilla única, no recibirá documentación incompleta, sino hasta que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos.

## **SECCIÓN PRIMERA**

### **DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LICENCIA DE USO DEL SUELO**

**ARTÍCULO 86.-** La constancia de zonificación es el documento por medio del cual la autoridad municipal a solicitud de su propietario, hace constar los usos permitidos, prohibidos o condicionados en un predio determinado; se expedirá cuando en el giro solicitado esté implícito el riesgo al medio ambiente y/o a los colindantes, y sea necesario como documento para tramitar ante las Direcciones General de Ecología y Protección Civil Municipal los dictámenes correspondientes de impacto ambiental y análisis de riesgo.

La constancia de zonificación tendrá vigencia de un año a partir de su expedición y no sustituye la licencia de uso de suelo.



**ARTÍCULO 87.-** La licencia de uso del suelo es el documento expedido por la Dirección que tiene como finalidad autorizar la utilización de los lotes o predios y sus construcciones, conforme al uso del suelo que les corresponda según los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 88.-** Será necesario solicitar la licencia de uso de suelo cuando se trate de las siguientes acciones urbanas:

- I. Para realizar cualquier tipo de construcción;
- II. La autorización de fraccionamientos;
- III. Para el funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales y de servicios
- IV. Para cualquier acción o gestión urbana que así lo requiera, de acuerdo a la Ley, al presente Reglamento y al Manual de Organización y Procedimientos del Municipio.

**ARTÍCULO 89.-** La licencia de uso de suelo será vigente hasta que se realice alguna de las siguientes modificaciones en el predio:

- a. Ampliación de giro
- b. Cambio de giro
- c. Ampliación de metros cuadrados de utilidad.

Se requiere la licencia de uso de suelo en todos los casos, y cuando las acciones a realizar produzcan un impacto significativo en el medio ambiente o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada-metropolitana.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA RECONSIDERACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO**

**ARTÍCULO 90.-** El particular podrá solicitar la reconsideración de una negativa de licencia de uso de suelo dentro de los primeros tres meses contados a partir de su expedición exponiendo una justificación con base en los siguientes criterios:

- I. Solicitar por escrito la reconsideración anexando la información necesaria que justifique el cambio para el giro solicitado.
- II. El documento original correspondiente a la negativa.

En caso de no proceder el trámite solicitado deberá iniciar el procedimiento de modificación menor y cumplir con los requisitos señalados.

Las constancias de zonificación y licencias de uso de suelo no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de inmuebles, ni acreditan la propiedad ni posesión de los mismos.

**ARTÍCULO 91.-** Una vez presentada la solicitud por el particular, la dirección elaborará un Dictamen Técnico de Análisis Urbano, para evaluar la factibilidad de otorgar o no el uso de suelo a reconsiderar, en un plazo de diez días la Dirección emitirá la resolución respectiva.



## **SECCIÓN TERCERA DE LA LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL**

**ARTÍCULO 92.** La Dirección otorgará la licencia de alineamiento y número oficial al promovente siempre y cuando el predio se encuentre frente a una vialidad autorizada por el Ayuntamiento, independientemente del uso o giro del predio.

Los predios que tengan el acceso a través de una servidumbre de paso identificada en el Registro Público de la Propiedad y ésta a su vez, a una vialidad autorizada, se les podrá otorgar un número interior basado en la nomenclatura de la vialidad autorizada.

En zonas no regularizadas en relación a la tenencia de la tierra el promovente deberá presentar algunos de los siguientes documentos oficiales que deberán coincidir en medidas y colindancias con la superficie del predio sujeto a trámite:

- a. La escritura pública;
- b. Carta de regularización expedida por la autoridad competente;
- c. Sentencia ejecutoriada;
- d. Título de propiedad; o
- e. Subdivisión autorizada por la Dirección.

Las licencias de alineamiento y número oficial no constituyen constancias de apeo y deslinde respecto de inmuebles, ni acreditan la propiedad ni posesión de los mismos.

## **SECCIÓN CUARTA DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 93.-** La Dirección otorgará la licencia de funcionamiento a favor del titular en giros comerciales, industriales y de servicios. Esta licencia podrá otorgarse por más de un giro, siempre que estos sean afines o compatibles y deberá renovarse anualmente.

### **CAPÍTULO II DE LA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, SEGREGACIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS**

**ARTÍCULO 94.-** La solicitud para llevar a cabo estas acciones urbanas debe ser formulada por la persona física o moral que tenga el título de propiedad y la posesión legal del predio.

La autorización se otorgará previo pago de los derechos y contribuciones correspondientes, y la Dirección notificará a la dependencia encargada del Catastro y al Registro Público de la Propiedad en los términos de las disposiciones en la materia.

**ARTÍCULO 95.-** El propietario responsable tendrá de límite hasta un año que contará a partir de la autorización para protocolizar la acción urbana referida, de lo contrario el trámite será cancelado automáticamente y deberá de iniciar nuevamente con el procedimiento ante la Dirección.



## SECCIÓN PRIMERA DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN

**ARTÍCULO 96.-** Para la autorización de subdivisión o fusión de inmuebles, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir con lo que establece la Ley además de los siguientes criterios:

- I. División de un terreno en dos o más partes, siempre y cuando todas las fracciones resultantes tengan acceso directo a una vía pública, servidumbre o camino vecinal jurídicamente reconocido.
- II. Las superficies resultantes de la subdivisión o fusión de un lote o predio perteneciente a un fraccionamiento autorizado no deberán ser de medidas inferiores a las que correspondan a los lotes del propio desarrollo de acuerdo a lo establecido en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda.
- III. En el caso de la subdivisión o fusión de inmuebles que no se deriven de un fraccionamiento, los lotes resultantes deben cumplir con las superficies mínimas establecidas para los diversos tipos de usos de suelo identificados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda, siempre y cuando no se exceda el límite de la capacidad de las redes de infraestructura instalada en la zona de su ubicación.
- IV. En los casos de fraccionamientos, cuando un desarrollador no ha enajenado lotes, no procede la fusión o subdivisión de estos, en todo caso deberá solicitar la relotificación de fraccionamiento, siempre y cuando no se exceda el límite de la capacidad de las redes de infraestructura instalada en el propio fraccionamiento.
- V. Que el destino de las fracciones subdivididas o fusionadas no presenten impedimentos para su utilización posterior y no generen incompatibilidad futura de acuerdo a los usos señalados por los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes.
- VI. Quedan excluidas las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

**ARTÍCULO 97.-** Se podrán realizar actos de fusión y subdivisión en predios ubicados en la zona de preservación o conservación ecológica o en predios ubicados fuera del límite del centro de población de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, siempre y cuando se cumpla con las condicionantes de los incisos I y V, descritas en el artículo anterior, así como las establecidas en los artículos 161 y 162 de la Ley.

La Dirección emitirá un Dictamen Técnico en el cual, determina las condicionantes para su utilización posterior.



**ARTÍCULO 98.-** Tratándose de inmuebles ejidales sobre los que se haya adquirido el dominio pleno, el propietario interesado en la subdivisión o fusión, deberá acreditar que se respetó en favor del Municipio el derecho de preferencia a que se refiere la Ley Agraria.

**ARTÍCULO 99.-** Son predios indivisibles:

- I. Los determinados como lotes mínimos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y en el presente Reglamento.
- II. Aquellas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si las fracciones resultantes son adquiridas simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, fusionándolos simultáneamente a estos.
- III. Aquellos cuyas dimensiones sean menores del doble de las superficies establecidas como mínimas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo, se fusione simultáneamente al lote colindante con el fin indicado en la fracción anterior.
- IV. Los predios edificables cuando se construya lo correspondiente a toda la superficie o cuando se construya más de lo que le toca a cada uno de las fracciones resultantes en caso de que el predio se subdividiera.
- V. Aquellos que se ubiquen en fraccionamientos campestres residenciales, campestres rústicos y agropecuarios.
- VI. Aquellos cuyas fracciones resultantes no cuenten con acceso a vía pública, servidumbre o camino rural jurídicamente reconocido por la autoridad correspondiente.
- VII. Los inmuebles catalogados de valor arqueológico, artístico e histórico ubicados dentro del territorio municipal.

Quedan excluidas las resoluciones que se emitan con motivo de la partición de una herencia, así como la división forzosa derivada del cumplimiento de obligaciones civiles, determinada por la autoridad judicial en sentencia ejecutoriada.

**ARTÍCULO 100.-** La Dirección podrá regularizar aquellos inmuebles que se hayan dividido sin obtener la autorización correspondiente, siempre y cuando cumplan como mínimo con los siguientes requisitos:

- I. Que no se deriven de un fraccionamiento;
- II. Tener una antigüedad comprobable de división física y construcción habitable de cinco o más años.
- III. Encontrarse dentro de zona urbana;
- IV. Que las partes resultantes:





- a. Tengan acceso independiente a la vía pública;
  - b. Cuenten con todos los servicios de agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica en forma independiente.
  - c. No tengan áreas comunes o muros medianeros y no dependan de la misma estructura;
  - d. No estén sujetas al régimen de propiedad en condominio; y
- v. Los demás que establezcan los programas respectivos.

## **SECCIÓN SEGUNDA DE LA SEGREGACIÓN**

**ARTÍCULO 101.-** Para la autorización de segregaciones de inmuebles por afectación, cualquiera que fuera su extensión, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- I. Que la segregación sea consecuencia de la construcción y/o continuación de una vialidad pública, camino rural o por una servidumbre generada por la construcción y/o introducción de infraestructura.
- II. Que la autoridad responsable de la afectación sea el promotor de dicho trámite. En casos de situaciones de hecho la podrá realizar el propietario afectado.

Cualquier acción urbana que contravenga las disposiciones aquí contenidas se tendrán por no puestas y el notario o fedatario será responsable de los actos u omisiones que realice sin cumplir con el debido proceso.

## **SECCIÓN TERCERA DE LA RELOTIFICACIÓN**

**ARTÍCULO 102.-** Para la autorización de la relotificación, se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 161 y 162 de la Ley además de las siguientes condiciones:

- I. Que no se sature la capacidad de las redes de infraestructura instaladas del propio fraccionamiento o de la zona de su ubicación.
- II. Que no se rebase la densidad de población correspondiente señalada en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible correspondientes.
- III. Que en los fraccionamientos, los lotes no resulten de dimensiones menores a las señaladas en la Ley y en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda.
- IV. Que los lotes no hayan sido vendidos al público o se cuente con la anuencia de las tres cuartas partes de los que hayan sido adquiridos debiéndose otorgar un nuevo convenio, previo cumplimiento de las disposiciones para la autorización de fraccionamientos.



- v. Que no se disminuyan las áreas de vía pública ni las de donación municipal.

### **CAPÍTULO III DEL FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 103.-** Para los efectos de éste capítulo, se estará a lo dispuesto en la Ley en sus Títulos Quinto y Sexto, en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en el Manual de Organización y Procedimientos, y en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 104.** La solicitud para llevar a cabo la acción urbana de fraccionamiento, debe ser formulada por la persona física o moral que tenga el título de propiedad y la posesión legal del predio. La autorización se otorgará previo pago de los derechos y contribuciones correspondientes, y el propietario responsable debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley.

**ARTÍCULO 105.-** Los propietarios o desarrolladores deberán atender a las normatividad técnica establecida para proyectar la distribución de lotes, viviendas, departamentos o locales y su agrupamientos en manzanas o edificios; la localización de la donación municipal; el trazo de calles, avenidas, andadores y su nomenclatura; cruceros y entronques de acuerdo a su función y nivel de servicio; la solución al manejo y control pluvial, así como la señalización y mobiliario urbano.

Se debe presentar la información necesaria que permita identificar los puntos, niveles topográficos y proyecto de trazo de conexión a la estructura vial de la ciudad, así como identificar las vialidades con predominancia de transporte multimodal.

Cualquier tipo de fraccionamiento deberá contar al menos con dos puntos de conexión a la estructura vial colindante. Para el caso del fraccionamiento habitacional, esto será a partir de cien o más viviendas.

Si se presentase el caso donde no exista uno de los dos puntos de conexión a la estructura vial colindante, además de los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, el desarrollador o promotor deberán presentar un estudio vial y de accesibilidad que incluya su propuesta.

**ARTÍCULO 106.-** El propietario o desarrollador deberá presentar un calendario de obra del fraccionamiento. Si por cualquier circunstancia no inicia su construcción o la suspende por un periodo de más de dos años a partir de su autorización, ésta se cancelará y deberá iniciar nuevamente el trámite de autorización. En este caso, de los pagos que deba enterar al municipio por los trámites respectivos, se descontará el importe ya pagado y solo pagará el diferencial que resulte de los nuevos trámites que realice.

**ARTÍCULO 107.-** La clasificación y tipo de cada fraccionamiento se establece en la Ley en el Capítulo I del Título V.



Las características que deben cumplir los fraccionamientos se establecen en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible. Los fraccionamientos habitacional urbano, residencial campestre, comercial y de servicios e industrial solamente se pueden llevar a cabo dentro del centro de población de un Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible vigente.

Para los casos de fraccionamientos residencial campestre tipo rústico y agropecuario, estos deben estar ubicados fuera del límite de centro de población de un Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible.

Los requisitos para la aprobación de cualquier tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo I, Título Sexto de la Ley y en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 108.-** Las secciones viales para cada tipo de fraccionamiento se establecen en el Capítulo VI De la Vialidad del presente Reglamento.

Cuando, de acuerdo con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, se considere conveniente la urbanización de un terreno alejado de la ciudad o de otro terreno ya urbanizado, el Ayuntamiento lo podrá autorizar siempre que el propietario cumpla con la obligación de ejecutar por su cuenta todos los trabajos de liga de los distintos servicios urbanos, e infraestructura primaria con los de la parte de la ciudad más próximos y entregarlas al Municipio y/o al organismo operador correspondiente.

En el caso de la estructura vial, debe atender a los requerimientos de vialidad de la zona y a la necesidad de conformar una estructura vial jerarquizada. Para tales fines deberá sujetarse a las especificaciones que consignen los planes o programas de desarrollo urbano y en ningún caso podrá tener un ancho menor que las vialidades públicas adyacentes de las cuales constituya prolongación.

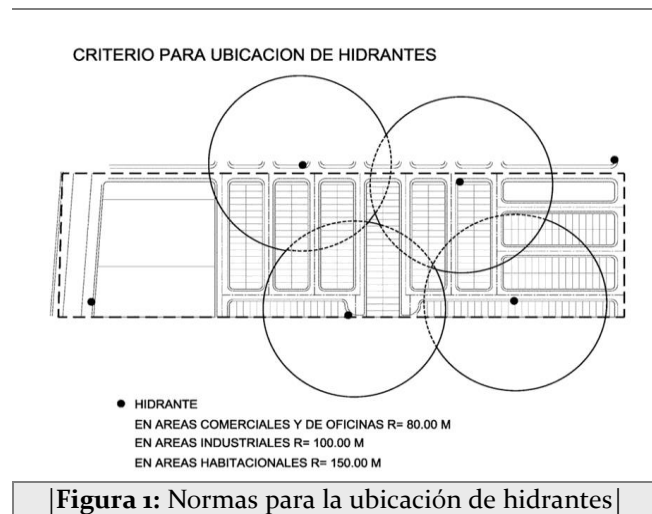
En todo fraccionamiento el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como de los medios cuerpos de las vialidades que limitan el fraccionamiento, y de las necesarias para ligar los servicios urbanos del fraccionamiento con los de la ciudad. Los propietarios de los terrenos colindantes, que traten de aprovechar estas obras de urbanización, quedan obligados a pagar al propietario la parte de costo de las obras que aprovechen de acuerdo al convenio que suscriban con el fraccionador. El monto de pago se obtendrá de acuerdo al valor de las obras al momento de efectuarlo. Si no se logra elaborar convenio, el propietario deberá enterar de este hecho a la Dirección y el pago se ejercerá al momento de que los propietarios de los terrenos colindantes soliciten la factibilidad de servicios ante la Dirección.

**ARTÍCULO 109.-** Las áreas de equipamiento urbano que sean donadas al Municipio, estarán ubicadas y distribuidas estratégicamente atendiendo a lo establecido en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en el presente Reglamento, así como a las necesidades del equipamiento dentro del fraccionamiento de común acuerdo entre la Dirección y el propietario o desarrollador.

La Dirección podrá autorizar que las áreas de donación municipal se ubiquen fuera del fraccionamiento, siempre y cuando en la zona en que éste se localice se encuentre satisfecho ese requerimiento. En este caso, la superficie a recibir por parte del Ayuntamiento deberá ser equivalente al valor comercial incluyendo dotación de servicios y obras de urbanización del inmueble que, por dicho concepto deberá entregar el propietario o desarrollador.

El porcentaje, las características y la forma de cálculo del área de donación municipal se establecen en el Capítulo VI del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 110.-** El Manejo y Control Pluvial será resuelto al interior de cada fraccionamiento y se estará a lo dispuesto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y el Plan Sectorial de Manejo de Aguas Pluviales. Se destinarán como máximo 2 polígonos para áreas de captación para facilitar su mantenimiento.



**ARTÍCULO 111.-** Será obligación de los fraccionadores instalar hidrantes contra incendios, los cuales se ubicarán a distancias no mayores de ciento cincuenta metros medidos en forma radial y el proyecto debe estar aprobado por la Unidad Municipal de Protección Civil.

**ARTÍCULO 112.-** Todo fraccionamiento está obligado a incorporar en su diseño las consideraciones que resulten de los estudios de impacto urbano, impacto vial y manifiesto ambiental.

## SECCIÓN PRIMERA DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS

**ARTÍCULO 113.-** Todos los fraccionamientos deben cumplir con las obras de urbanización señaladas en la sección segunda, y se clasifican en los siguientes tipos:

### 1. Fraccionamiento Habitacional Urbano



**ARTÍCULO 114.-** Este tipo de fraccionamiento pueden ser Habitacional o Residencial Campestre. El Fraccionamiento Habitacional es aquel cuyos lotes se destinan a vivienda unifamiliar o plurifamiliar en cualquiera de sus modalidades, de acuerdo a lo dispuesto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

## **2. Fraccionamiento Residencial Campestre**

**ARTÍCULO 115.-** Fraccionamiento Residencial Campestre. Es aquel cuyos lotes se destinan a la edificación de vivienda unifamiliar de alojamiento temporal. Se ubica en Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) considerada en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible y debe contar con zonificación secundaria.

La autorización debe asegurar la autosuficiencia del fraccionamiento y hacer constar la prohibición de llevar a cabo acciones urbanas de subdivisión y relotificación.

Este tipo de fraccionamiento debe cumplir con las siguientes normas:

- I. El lote mínimo será de dos mil quinientos metros cuadrados y su frente mínimo de 40.00 m.
- II. La ocupación del suelo no podrá exceder del veinte por ciento de la superficie total del lote.
- III. Restricción al frente de 10.00 m, y al fondo y laterales de 5.00 m. En la restricción frontal no se permite rejas o bardas y deberá incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región.
- IV. Las bardas de los lotes no podrán exceder de 1.50 m de altura y deberán de ser de mampostería.
- V. La dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento y reúso del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basura y mantenimiento de las áreas verdes comunes, debe ser de manera autosuficiente e independiente a los sistemas de la ciudad, atendiendo las disposiciones en materia de preservación del medio ambiente y equilibrio ecológico, y a las del organismo operador.
- VI. El camino de acceso al fraccionamiento deberá cumplir con las especificaciones que establezca la Dirección en cuanto a tipo de pavimentación y alumbrado público.
- VII. El área peatonal, entre arroyo de calle y paramento de lote, deberá de ser de 3.00 m, y estar delimitado por un cambio de material o de nivel, no necesariamente guarnición. Debe albergar un metro para vegetación junto a la guarnición y 2.00 m para área peatonal o bicicletas de material permeable. La propuesta será revisada y aprobada por la Dirección.



- VIII. Dejar un área de borde arbolada de 15.00 m de ancho a todo lo largo de las colindancias a excepción de las colindancias con uso habitacional. No se permite la continuación de las calles hasta los límites del polígono.
- IX. El perímetro del fraccionamiento debe estar delimitado con bardas de mampostería, cercos de madera, reja etc. previo acuerdo del desarrollador o propietario con la Dirección, y
- X. Presentar a la Dirección el estudio técnico y económico de viabilidad de los servicios para su debida construcción, mantenimiento y operación futura.

### 3. Fraccionamiento Habitacional Suburbano o Rural

**ARTÍCULO 116.-** Habitacional Suburbano o Rural: es aquel cuyos lotes se destinan de manera predominante para uso habitacional unifamiliar suburbano, y se localizan fuera de los límites de centro de población de un Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible. De acuerdo a la Ley este tipo de fraccionamiento puede ser Campestre tipo Rústico y Agropecuario.

#### 3.1. Fraccionamiento Residencial Campestre tipo Rústico

**ARTÍCULO 117.-** Residencial Campestre tipo Rustico: es aquel fraccionamiento que se localiza contiguo a un centro de población rural dentro del fundo legal que se haya determinado para el crecimiento urbano de dicho poblado. Sus lotes están destinados para uso habitacional con huertos o granjas.

La autorización debe asegurar la autosuficiencia del fraccionamiento y hacer constar la prohibición de llevar a cabo acciones urbanas de subdivisión y relotificación.

Su ubicación y características se definen en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, en caso de no existir, se sujetará al resultado del Estudio de Impacto Urbano que al efecto realice la Dirección y a las siguientes normas:

- I. Requiere aprobación del Ayuntamiento mediante convenio entre la Dirección y el Comisariado Ejidal;
- II. El lote mínimo será de mil quinientos metros cuadrados y su frente mínimo de 20.00 m;
- III. La ocupación del suelo no podrá exceder del cuarenta por ciento de la superficie total del lote;
- IV. Restricción al frente de 10.00 m, y al fondo y laterales de 5.00 m. En la restricción frontal no se permite rejas o bardas y deberá incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región;
- V. La dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento y reúso del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basura y



mantenimiento de las áreas verdes comunes, debe ser de manera autónoma o su conexión a la red existente en la comunidad, atendiendo las disposiciones en materia de preservación del medio ambiente y equilibrio ecológico y a las del organismo operador;

- VI. La estructura vial debe estar integrada a la propia del centro de población contiguo respetando sus características; y
- VII. Presentar a la Dirección el estudio técnico y económico de viabilidad de los servicios para su debida construcción, mantenimiento y operación futura.

### 3.2. Fraccionamiento Agropecuario

**ARTÍCULO 118.-** Agropecuario. Es aquel fraccionamiento que se localiza dentro del fundo legal que se haya determinado para el crecimiento del centro de población rural, sus lotes están destinados para actividades agropecuarias.

La autorización debe asegurar la autosuficiencia del fraccionamiento y hacer constar la prohibición de llevar a cabo acciones urbanas de subdivisión y relotificación.

Su ubicación y características se definen en el Plan o Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Sostenible, en caso de no existir, se sujetará al resultado del Estudio de Impacto Urbano que al efecto realice la Dirección, y a las siguientes normas:

- I. Requiere aprobación del Ayuntamiento mediante convenio entre la Autoridad Municipal y el Comisariado Ejidal;
- II. El lote mínimo será de tres mil quinientos metros cuadrados y su frente mínimo de 50.00 m;
- III. La ocupación del suelo no podrá exceder del cuarenta por ciento de la superficie total del lote;
- IV. Restricción al frente de 10.00 m, y al fondo y laterales de 5.00 m. En la restricción frontal no se permite rejas o bardas y deberá incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región;
- V. Debe contar con barda de mampostería o reja, no mayor de 1.20 m de altura al frente e incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región. En la restricción frontal no se permite el estacionamiento;
- VI. Las bardas de los lotes deberán ser de mampostería;
- VII. La dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario, tratamiento y reúso del agua, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, recolección de basura y mantenimiento de las áreas verdes comunes, debe ser de manera autosuficiente e





independiente a los sistemas de la ciudad, atendiendo las disposiciones en materia de preservación del medio ambiente y equilibrio ecológico, y a las del organismo operador;

- VIII. El área peatonal, entre arroyo de calle y paramento de lote, debe medir 3.00 m, y estar delimitada por un cambio de material o de nivel, no necesariamente guarnición. Debe albergar un metro para vegetación junto a la guarnición y 2.00 m para área peatonal o bicicletas revestido de material permeable. La propuesta será revisada y aprobada por la Dirección;
- IX. El camino de acceso debe cumplir con las especificaciones que establezca la Dirección en cuanto a tipo de pavimentación y alumbrado público;
- X. Se debe dejar un área de borde arbolada de 15.00 m de ancho a todo lo largo de las colindancias. No se permite la continuación de las calles hasta los límites del polígono; y
- XI. Presentar a la Dirección el estudio técnico y económico de viabilidad de los servicios para su debida construcción, mantenimiento y operación futura.

#### 4. Fraccionamiento Comercial y de Servicios

**ARTÍCULO 119.-** Fraccionamiento comercial y de servicios, es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de actividades comerciales de venta al menudeo y al mayoreo, de servicios, en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, con una administración permanente para su operación.

En este tipo de fraccionamiento se podrá albergar actividades comerciales y de servicios las cuales, por su ubicación y acceso, deben tener frente a una vialidad regional, primaria o secundaria, que permita el transporte de carga. Así como, garantizar la eliminación de posibles impactos negativos ambientales, viales y urbanos en las propiedades y/o habitantes vecinos.

Debe cumplir con las siguientes normas:

- I. La superficie mínima para este tipo de fraccionamiento es de cien mil metros cuadrados;
- II. En la restricción frontal no se permite rejas o bardas y deberá incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región;
- III. La vialidad propuesta al interior del fraccionamiento, debe ser independientes a la estructura vial primaria y secundaria definida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible;
- IV. Debe resolver el estacionamiento al interior de cada lote y estará prohibido el estacionamiento y movimientos de carga y descarga sobre la vía pública; y
- V. Contar con reglamento de construcción, mantenimiento e imagen urbana debidamente aprobado por el Ayuntamiento;



**ARTÍCULO 120.-** Cuando se pretenda llevar a cabo un desarrollo mixto, el interesado lo señalará desde la solicitud de autorización del anteproyecto, debiendo precisar además en el proyecto de diseño urbano, el polígono que corresponde a cada tipo de desarrollo. El uso de suelo entre los mismos deberá ser siempre compatible y cumplir con las condiciones que determinen los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

Para los desarrollos mixtos se aplicarán las disposiciones particulares para cada tipo de uso y zonificación en la superficie y la normatividad aplicable que corresponda a cada uno de ellos.

## **5. Fraccionamiento o Parque Industrial**

**ARTÍCULO 121.-** Es la superficie geográficamente delimitada y diseñada especialmente para el asentamiento de plantas industriales en condiciones adecuadas de ubicación, infraestructura, equipamiento y de servicios, con una administración permanente para su operación.

El fraccionamiento o parque industrial debe cumplir con lo dispuesto en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y su respectivos Reglamentos, las normas oficiales mexicanas (NOM's), la Ley, el presente Reglamento y así como lo dispuesto en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

Todo fraccionamiento o parque industrial debe cumplir con las siguientes normas:

- I. La superficie mínima para este tipo de fraccionamientos es de doscientos mil metros cuadrados;
- II. En ningún caso el COS podrá exceder lo establecido en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible para usos industriales;
- III. La restricción frontal debe contar con reja decorativa de una altura mínima de 1.20 metros e incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región;
- IV. La vialidad propuesta al interior del fraccionamiento o parque industrial, debe ser independientes a la estructura vial primaria y secundaria definida en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Debe resolver el estacionamiento al interior de cada lote y está prohibido el estacionamiento y movimientos de carga y descarga sobre la vía pública; y
- VI. Contar con Reglamento que regula el uso de suelo y su desarrollo, conserva la imagen urbana y lo mantiene en buenas condiciones; especifica los criterios de proyecto y construcción de las naves industriales, conserva el valor del inmueble y evita la especulación, debidamente aprobado por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 122.-** Planta Industrial Aislada. Es aquella industria manufacturera, procesadora, transformadora, maquiladora y de servicios de exportación (IMMEX) de gran tamaño que se



puede ubicar en mejores condiciones fuera de un Parque Industrial en las zonas permitidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible. Además deberá contar con acceso directo a una vialidad regional o primaria autorizada para el transporte de carga de acuerdo con las disposiciones del Reglamento de Tránsito de Rutas de Carga para el Municipio.

Debe cumplir con las disposiciones establecidas para el fraccionamiento o parque industrial, en especial aplican las siguientes normas:

- I. La superficie mínima del lote para este tipo de planta industrial es de ciento cincuenta mil metros cuadrados;
- II. La restricción frontal es de veinte metros lineales y debe incluir diseño de jardinería con vegetación adecuada a la región; no se permite áreas para estacionamiento en esta restricción;
- III. Contar al frente con reja decorativa de una altura máxima de 1.20 metros;
- IV. Contar con un carril de incorporación y desincorporación para los accesos a la planta;
- V. Elaborar y obtener la autorización en materia de impacto urbano e impacto vial que permita identificar los impactos a los usos colindantes e implementar sus posibles soluciones; y
- VI. Obtener la autorización en materia de impacto ambiental.

## SECCIÓN SEGUNDA DE LAS MODALIDADES DE LOS FRACCIONAMIENTOS

**ARTÍCULO 123.-** La ejecución de las obras de urbanización en los fraccionamientos será autorizada por el Ayuntamiento, en las siguientes modalidades:

- I. **Urbanización inmediata:** es aquella en la que el propietario o desarrollador debe ejecutar la totalidad de las obras de urbanización y la instalación de los servicios públicos a los que queda obligado, las cuales deberán desarrollarse de acuerdo a lo establecido en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible, la Ley y el presente Reglamento. La ejecución se realizará con base en el plazo señalado en el calendario de obra autorizado por el Ayuntamiento en la resolución respectiva y debe satisfacer los siguientes requisitos:
  - a. Red de agua potable y toma domiciliaria por lote. El área de equipamiento urbano se dotará por lo menos de una toma por cada cien metros de frente a vía pública.
  - b. Red de alcantarillado sanitario y descargas domiciliarias. El área de equipamiento se dotará de una toma por cada cien metros de frente a vía pública.



- c. Red de agua tratada para riego de áreas de donación municipal área de equipamiento urbano, las áreas verdes y/o las áreas jardinadas. Se dotará una toma por cada cien metros de frente a vía pública. Todas las áreas jardinadas deberán contar con sistemas y equipos de presurización para el riego de áreas verdes. Adicional a la red de agua tratada, deberán instalarse las cisternas que sean necesarias considerando el uso o dotación de 7 litros de agua por m<sup>2</sup> de área verde. Los tinacos que se instalen deberán estar fabricados con especificaciones anti fuga, de acuerdo a las normas oficiales mexicanas (NOM's) para garantizar su funcionamiento a largo plazo y deberán instalarse de forma subterránea en el espacio destinado a áreas verdes.
- d. Solución y obras para el manejo y control de agua pluvial dentro del predio a desarrollar que contemple cisterna para su captación y alimente el sistema automático de riego de las áreas verdes; o bien, vasos de captación con estructuras de infiltración diseñados de acuerdo a los lineamientos establecidos en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible y el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial.
- e. Las estructuras de control pluvial deben contemplar las medidas que garanticen seguridad y se eviten accidentes.
- f. Red de electrificación y acometidas.
- g. Alumbrado público que se llevará a cabo utilizando luminarias que cumplan con las Normas Oficiales Mexicanas NOM-013 y NOM-031.
- h. Guarnición de concreto.
- i. Banquetas de concreto, antiderrapante con pendiente hacia la calle, sin obstáculos que impidan el libre tránsito. No se permite la colocación de transformadores en el arroyo de las banquetas.
- j. Pavimento de concreto hidráulico, asfalto o similar en todas las vialidades colindantes del predio a desarrollar de acuerdo a proyecto ejecutivo aprobado.
- k. Arbolado: cubierta vegetal con árboles de mediana edad; jardinería con sistema automático de riego por goteo con agua tratada; y mobiliario urbano en las áreas de donación municipal. Para toda la cubierta vegetal y arbolado deberán seleccionarse especies nativas principalmente o compatibles con las condiciones edafoclimáticas de la región y acorde a la paleta vegetal propuesta por la Dirección General de Parques y Jardines del Municipio y el IMIP.
- l. Nomenclatura y señalamiento vial horizontal y vertical.
- m. Rampas para discapacitados.



- n. Bardas perimetrales con altura mínima de 1.60 m en todos los casos en los cuales los patios posteriores de las viviendas colinden con vialidades primarias, secundarias y colectoras.

Todo desarrollo urbano deberá contemplar en el proyecto propuesto, áreas potenciales para implementar infraestructura verde y detallar en el plano respectivo la localización del drenaje, pendientes y rasantes, el manejo de agua pluvial que deberá estar direccionada hacia las infraestructuras verdes y detalles de los métodos a implementarse en calles, camellones, banquetas, parques y áreas verdes.

En los caso de fraccionamiento residencial campestre, campestre tipo rústico y agropecuario, las calles locales deben estar revestidas con material permeable como empedrado, adoquín o similar de acuerdo al estudio de mecánica de suelos y a las disposiciones de la Dirección.

- II. **Urbanización por etapas:** es aquella en la que debido a la extensión, características y costos del fraccionamiento, el Ayuntamiento autorizará al propietario o desarrollador la ejecución de las obras de urbanización por etapas, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en la autorización respectiva.

Los requisitos mínimos para este tipo de urbanización son los mismos que para la urbanización inmediata.

- III. **Urbanización progresiva:** es aquella en la que el propietario o desarrollador ejecutará las obras mínimas de urbanización, en el plazo y con las especificaciones reglamentarias que determine el Ayuntamiento, dichas obras podrán ejecutarse con la cooperación de los adquirentes de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales; se entenderá por obras de urbanización mínima:
  - a. Trazo de calles y lotificación;
  - b. Red de agua potable y tomas domiciliarias o sistema de llaves o tomas públicas, así como la red de agua tratada para riego de áreas verdes de uso común;
  - c. Red de alcantarillado y descargas domiciliarias o sistema similar;
  - d. Red de electrificación;
  - e. Subrasantes compactadas según especificaciones de pavimentos y terracerías del municipio; y
  - f. Vialidad primaria y secundaria de acceso al fraccionamiento, que lo conecte con el resto del área urbana, pavimentada de concreto hidráulico, asfalto o similar.

**ARTÍCULO 124.-** El Ayuntamiento otorgará la autorización de fraccionamiento progresivo previo dictamen de la Dirección siempre y cuando se trate de desarrollos de autoconstrucción



o lotes con servicios, de iniciativa gubernamental federal, estatal o municipal, y que se ubica en zonas con programas de dotación de suelo para familias de bajos ingresos.

Para su ejecución, la autoridad promovente debe celebrar el convenio correspondiente con el Ayuntamiento, en el que se establecen el plazo para la conclusión de las obras mínimas de urbanización tomando en consideración las características del fraccionamiento progresivo e igualmente los recursos con que se cuente para llevarlos a cabo. El convenio de coordinación respectivo deberá presentarse a la Dirección y aprobarse, antes de la autorización correspondiente.

Los fraccionamientos progresivos deben sujetarse a las normas indicadas en este capítulo y a las disposiciones reglamentarias que se dicten de la materia.

**ARTÍCULO 125.-** Los asentamientos irregulares que pretendan la regularización y clasificación formal de fraccionamientos progresivos y una vez que estén en el supuesto del artículo anterior, deberán de contar con dictamen de factibilidad de conexión con la infraestructura básica de agua potable y alcantarillado, haber convenido con el Ayuntamiento, asumir la parte que les corresponde, en la ejecución de las obras de urbanización mínimas establecidas en el artículo 123 del presente Reglamento, así como haber cubierto todos y cada uno de los requisitos técnicos que la Dirección establezca.

Para lo relacionado con el tema de asentamientos irregulares, se deberá acatar lo dispuesto en la Ley para la Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares del Estado de Chihuahua.

**ARTÍCULO 126.-** Corresponde a la autoridad promovente y/o a los vecinos del fraccionamiento progresivo completar la urbanización y equipamiento en términos del proyecto ejecutivo aprobado y de las disposiciones sobre fraccionamientos que contempla la Ley; para ello, el Gobierno del Estado y el Municipio prestarán la asesoría y apoyo correspondiente.

**ARTÍCULO 127.-** Para la enajenación de lotes a terceros por cualquier título, se requerirá autorización del Ayuntamiento, cuando no se hayan concluido, entregado y recibido totalmente las obras mínimas de urbanización. En este caso, el tercero quedará obligado a cumplir los compromisos del adquiriente original.

**ARTÍCULO 128.-** Los requisitos básicos para autorizar un fraccionamiento progresivo además de los que se establecen en el Manual de Organización y Procedimientos para el Municipio, son los siguientes:

- I. Autorización municipal, aun cuando sea el propio ayuntamiento que lo realice;
- II. Dictamen favorable de impacto urbano, vial y ambiental y licencia de uso de suelo expedida por la autoridad competente;
- III. Título que acredite la propiedad o posesión del o los terrenos, inscrito en el Registro Público de la Propiedad;



- IV. Constancia de apeo y deslinde autorizado y el plano correspondiente;
- V. Proyecto ejecutivo de obras de urbanización completos;
- VI. Programas de las etapas de realización de las obras de urbanización, en el cual se determine el orden de prioridad para su ejecución;
- VII. Estudio económico que contemple la factibilidad de la realización de las obras determinando las inversiones a realizar y la participación individualizada de los adquirentes; y
- VIII. Garantía de cumplimiento que respalde la ejecución de las obras de urbanización mínima;

### **SECCIÓN TERCERA DE LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS**

**ARTÍCULO 129.-** La Dirección es la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles e instalaciones destinados a los servicios públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que celebre por parte del propietario o desarrollador, con la asociación de colonos u otra persona física o moral que contravenga esta disposición, será nulo de pleno derecho.

La entrega-recepción se subdivide en dos etapas: anticipada o parcial y definitiva, la Dirección establecerá claramente en su Manual de Organización y Procedimientos los porcentajes de avances de las obras de urbanización en los fraccionamientos para solicitar, tramitar, iniciar y finalizar el acto jurídico con base en lo estipulado en la Ley y el presente Reglamento.

El propietario o desarrollador podrá solicitar a la Dirección la recepción anticipada de las obras, siempre y cuando cumpla con las siguientes normas:

- I. Contar con el proyecto de fraccionamiento debidamente autorizado.
- II. Contar con un avance no menor al cincuenta por ciento de las obras de urbanización, inmediata y por etapas según la tabla de ponderación que formule la Dirección, además del cien por ciento de la pavimentación de las vialidades colindantes al desarrollo de acuerdo al proyecto ejecutivo aprobado.
- III. Para la urbanización inmediata deberá realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no menor al cincuenta por ciento. Se deberá poner especial atención en la construcción de las calles colindantes del predio, respetar la conectividad de las vialidades y la estrategia vial del Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible.
- IV. Para la urbanización por etapas, deberá realizar la entrega-recepción, de forma anticipada, por cada etapa, cuando se tenga un avance de las obras de urbanización no





menor al cincuenta por ciento en cada una de las etapas que se pretenda efectuar la entrega-recepción. Deberá realizar la entrega-recepción de la vialidad que garantice el acceso en cada una de la(s) etapa(s) que se pretenda efectuar la entrega-recepción o la constancia de anuencia de los propietarios involucrados. Asimismo, las vialidades perimetrales del predio general deberán estar construidas cuando se haya urbanizado el cincuenta por ciento de los lotes de todo el desarrollo.

- V. De acuerdo al artículo 95 de la Ley, cuando las obras de urbanización se tuvieren que ejecutar por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera, previamente aprobada. Cada etapa deberá concluirse íntegramente por cuanto a la infraestructura, equipamiento y los servicios necesarios para la atención de los habitantes del fraccionamiento. Las etapas subsecuentes observarán la misma condición. Se podrá iniciar el proceso de entrega-recepción de la siguiente etapa cuando las obras de urbanización de la etapa anterior del mismo proyecto de fraccionamiento aprobado se haya concluido al cien por ciento.
- VI. En el caso de fraccionamiento de urbanización progresiva, aparte de lo descrito en los párrafos III y IV anteriores, deberá incluir los programas de inversión que garanticen el cumplimiento de cada una de las etapas.
- VII. Para cualquier tipo de urbanización deberá establecer, mediante un calendario de trabajo, previamente autorizado por la Dirección, la conclusión de las obras pendientes de ejecutar.
- VIII. Al momento de solicitar la recepción anticipada, se deberá entregar terminada al cien por ciento la infraestructura de control pluvial; en el caso de los vasos de captación, éstos deberán entregarse terminados al momento de entregar la primera etapa. El promotor o desarrollador debe garantizar que cuenten con las medidas de seguridad necesarias para evitar accidentes.
- IX. No tener antecedentes de incumplimiento de los compromisos adquiridos en otros desarrollos.
- X. Deberá depositar en la Dirección, cuando se trate de recepción anticipada, garantía de cumplimiento a favor del Ayuntamiento, por el cien por ciento del monto de las obras de urbanización faltantes, establecidas en el acta entrega-recepción. Esta será cancelada una vez se concluyan las obras faltantes al cien por ciento y a entera satisfacción de la Dirección y estarán vigentes el tiempo necesario para que esto ocurra.
- XI. Además, en la entrega-recepción deberá otorgar garantía de vicios ocultos a entera satisfacción de la Dirección, a favor del Ayuntamiento por un monto equivalente al treinta por ciento del valor total de las obras de urbanización que se entreguen, mismo que deberá realizar según análisis de costo promedio por hectárea de acuerdo al tipo de fraccionamiento indicado en la Ley de Ingresos vigente, además de exhibir copia autorizada en la que acredite la recepción de las garantías que haya otorgado ante el organismo operador de agua y saneamiento y el de energía eléctrica.



La garantía tendrá por objeto responder por concepto de vicios ocultos y/o mala calidad de obra, así como de cualquier obligación contraída por el propietario o desarrollador en los términos de la Ley, del presente Reglamento y de las condicionantes establecidas en el acuerdo de aprobación del cabildo, la cual empezara a contar una vez concluidas las obras faltantes establecidas en el acta de entrega recepción a entera satisfacción de la Dirección.

Esta garantía tendrá vigencia de dos años, que empezaran a contar cuando se hayan cumplido o corregido los defectos en obra o físico de acuerdo al proyecto autorizado y con los compromisos adquiridos con el propietario y/o desarrollador.

El desarrollador o propietario tendrá la obligación de renovar la garantía de vicios ocultos o mala calidad de la obra hasta que cumpla con todos y cada uno de los requisitos que se le hayan establecido con anterioridad.

La fianza no podrá ser liberada si no cuenta con el dictamen por parte del Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 130.-** La solicitud de la entrega recepción anticipada o definitiva ante la Dirección deberá ser acompañada de los siguientes documentos:

<b>Entrega-recepción</b>		
	<b>Anticipada</b>	<b>Definitiva</b>
I.	Reporte de avances, faltantes y montos estimados de obra.	Reporte de avances, faltantes y montos estimados de obra.
II.	Copia de autorización del proyecto firmado por el Ayuntamiento.	Copia de autorización del proyecto firmado por el Ayuntamiento.
III.	Copia del certificado de pago por derechos de urbanización.	Copia del certificado de pago por derechos de urbanización.
IV.	Constancia de avances de obra del organismo operador de agua y saneamiento.	Acta de Recepción de obras expedido por el organismo operador de agua y saneamiento.
V.	Constancia de avances de obra organismo de energía eléctrica.	Acta de Recepción de obras expedido por organismo de energía eléctrica.
VI.	Constancia de avances de obra expedido por la Dirección de Parques y Jardines.	Acta de Recepción de obras expedido por la Dirección de Parques y Jardines.
VII.	Constancia de avances de obra expedido por la Dirección de Alumbrado Público.	Acta de Recepción de obras expedido por la Dirección de Alumbrado Público.
VIII.	En caso de ser aceptada, deberá depositar las garantías de cumplimiento que señale el Código Municipal, el Código Fiscal, la Ley y el presente Reglamento por el monto del valor total de las obras por realizar, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.	

La Dirección deberá responder a la solicitud, en un plazo máximo de siete días calendario.

**ARTÍCULO 131.-** El propietario o desarrollador tendrá la obligación de concluir el total de las obras en el tiempo establecido en el acuerdo de la recepción provisional, teniendo en todo momento la Dirección, la facultad de actualizar el monto de la garantía de cumplimiento, en función del incremento de precios en el mercado de los materiales utilizados en la urbanización y construcción.



**ARTÍCULO 132.-** Los notarios exigirán como requisito indispensable para celebrar contratos de compra venta o preventa, que se acredite haber cumplido con la obligación de entrega-recepción o el permiso de preventa otorgado por el Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 133.-** Recibidas las obras de entrega-recepción anticipada, el propietario o desarrollador debe continuar con las obras de urbanización faltantes hasta tener el 85% de avance para proceder a tramitar ante la Dirección, la municipalización y posterior protocolización del fraccionamiento, mismo que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Cumplidos todos los requisitos legales, el fraccionador procederá a otorgar la escritura pública para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

**ARTÍCULO 134.-** Quienes obtengan la Fase III, de Aprobación del Ayuntamiento para desarrollar un fraccionamiento deberán cumplir con las siguientes obligaciones, además de las señaladas en la Ley y en las autorizaciones correspondientes:

- I. No tener antecedentes de incumplimiento de los compromisos adquiridos en otros desarrollos;
- II. Ejecutar por su cuenta las obras de urbanización establecidas en la Ley y el presente Reglamento para cada modalidad de urbanización, dentro del plazo y con las normas técnicas de acuerdo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La Dirección realizará la supervisión para la entrega-recepción de las obras.

#### **CAPÍTULO IV DE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 135.-** No se autorizarán fraccionamientos cuando:

- I. No se cumplan los requisitos previstos en la Ley y el presente Reglamento;
- II. Se contravengan disposiciones de orden público;
- III. Se haya proporcionado conjunta o indistintamente, datos o documentación falsa por parte del solicitante;
- IV. Se encuentren dentro de zonas de riesgo, dentro de los polígonos especificados en el Atlas de Riesgos, así como los establecidos en el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible;
- v. Cuando el solicitante no compruebe la propiedad el predio.

**ARTÍCULO 136.-** La autorización del fraccionamiento estará sujeto a lo especificado en el Manual de Organización y Procedimiento para el Municipio, a lo indicado en la Ley y el presente Reglamento.

El proceso de autorización de un fraccionamiento se divide en tres fases:

- Fase I.- Aprobación del Anteproyecto
- Fase II.- Aprobación Técnica



### Fase III.-Aprobación del Ayuntamiento.

**ARTÍCULO 137.-** El proyecto de diseño urbano que se presente para obtener la autorización de la Fase I, Aprobación de Anteproyecto debe cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Respetar las restricciones y condicionantes señaladas en la licencia de uso de suelo;
- II. Presentar propuesta de conexión de la estructura vial con el área urbana. La continuidad de vialidades en los casos que se requieran, la circulación vehicular y peatonal, zonas de ascenso y descenso de transporte público y taxis al interior del fraccionamiento, de acuerdo a lo que establecen los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, los derechos de vía de los canales y drenes que señale la Comisión Nacional del Agua; derechos de vía que indiquen los organismos operadores responsables, las restricciones que establece el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible, así como las demás restricciones que apliquen a cada predio en particular.
- III. Indicar la ubicación de la o las áreas de donación municipal y especificar la superficie total de las mismas.
- IV. Presentar la propuesta del nombre del fraccionamiento y la nomenclatura de calles y andadores;
- V. Indicar el cuadro de superficies y datos generales del anteproyecto;
- VI. Indicar las secciones viales correspondientes;
- VII. Indicar los cauces y trayectorias de arroyos colindantes;
- VIII. Contar con un dictamen positivo del anteproyecto emitido por la Dirección y con el apoyo del IMIP.
- IX. Las que en su caso, señalen los dictámenes de impacto vial, urbano y ambiental;
- X. Presentar los planos de las áreas verdes y la paleta vegetal deberán ser presentadas oficialmente para su dictaminación por parte de la Dirección General de Parques y Jardines y el IMIP.

**ARTÍCULO 138.-** La Dirección dictamina y en su caso autoriza la Fase I, de Anteproyecto de diseño urbano del fraccionamiento, asimismo establece los alcances, modificaciones y compromisos que el desarrollador debe presentar en la Fase II, de Aprobación Técnica.

El desarrollador no podrá continuar con la Fase II siguiente, si no ha concluido la Fase I, de aprobación de Anteproyecto.

**ARTÍCULO 139.-** Son requisitos indispensables para iniciar ante la Dirección, la Fase II de Aprobación Técnica, lo siguiente:



- I. Haber cumplido con los requisitos de la Fase I;
- II. Integrar totalmente el expediente técnico de esta Fase de acuerdo a lo establecido por la Dirección en el Manual de Organización y Procedimientos.

Los proyectos ejecutivos que deben presentarse en esta Fase son los que se mencionan en el artículo 123 de este Reglamento.

La Dirección solicitará los dictámenes técnicos de las dependencias involucradas. El propietario o desarrollador está obligado a cumplir con lo establecido en cada uno de los dictámenes emitidos. Una vez cumplido esto, la Dirección elabora el dictamen técnico de aprobación de la Fase II.

**ARTÍCULO 140.-** Quienes obtengan la Fase III, de Aprobación del Ayuntamiento para realizar un fraccionamiento deberán cumplir con las siguientes obligaciones, además de las señaladas en la Ley y en las autorizaciones correspondientes:

- I. No tener antecedentes de incumplimiento de los compromisos adquiridos en otros desarrollos;
- II. Ejecutar por su cuenta las obras de urbanización mínimas establecidas en la Ley y el presente Reglamento para cada modalidad de urbanización, dentro del plazo y con las normas técnicas de acuerdo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La Dirección realizará la supervisión para la entrega-recepción de las obras;
- III. Ejecutar las obras para el suministro de agua potable, agua tratada y descarga de drenaje sanitario para cada uno de los lotes, ejecutar las obras de cabeza necesarias para la conexión del fraccionamiento a la red general dentro del plazo y con las especificaciones que para tal efecto apruebe el organismo operador. Este organismo operador será el responsable de la supervisión para la entrega-recepción de las obras;
- IV. Ejecutar por su cuenta las obras de electrificación y alumbrado público de acuerdo al proyecto aprobado dentro del plazo y con las normas técnicas establecidas por el organismo operador y la Dirección General de Servicios Públicos respectivamente. La Dependencia responsable realizará la supervisión y recepción total de las obras;
- V. Rehacer a su costa las obras de urbanización ejecutadas de forma indebida, de acuerdo al proyecto autorizado;
- VI. Pagar en tiempo y forma, las cargas fiscales que les correspondan, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación fiscal estatal y municipal;
- VII. Transmitir a título gratuito y libre de gravamen al Ayuntamiento, la propiedad y el dominio de las áreas de donación del fraccionamiento, servidumbres y vía pública según el porcentaje del área total del predio a fraccionar determinada en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y el presente Reglamento;



- VIII. Otorgar las garantías de cumplimiento solicitadas a favor del Ayuntamiento, que respondan por los defectos de las obras de urbanización, y de cualquier otra obligación contraída por el fraccionador, en los términos de la Ley, el presente Reglamento y de la normatividad de los organismos operadores y las dependencias participantes; y
- IX. La promoción y publicidad para la venta de lotes y edificaciones de un fraccionamiento debe apegarse a la veracidad y contar con información clara para los adquirientes en cuanto a:
- a. La ubicación, identificación y características de cada uno de los lotes y edificaciones vendibles;
  - b. La ubicación de la donación municipal, así como precisar su ubicación en la ciudad;
  - c. La identificación clara del, o los accesos al fraccionamiento;
  - d. Información sobre las características, normatividad y funcionamiento que implica la figura de fraccionamiento;
  - e. Informar sobre los derechos y obligaciones de los adquirentes de lotes para el tipo de desarrollo que se trate;
  - f. Informe sobre los equipamientos urbanos disponibles en el área, tales como escuelas, centros de salud, centros comerciales, transporte público, centros deportivos, parques, centros culturales; y
  - g. Demás información específica adicional.

**ARTÍCULO 141.-** La aprobación que emiten las dependencias y organismos operadores respecto a las factibilidades de servicio y proyectos de infraestructura, no constituyen autorización alguna para iniciar obras de urbanización de un fraccionamiento.

## **CAPÍTULO V DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN MUNICIPAL EN EL FRACCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 142.-** El porcentaje, superficie mínima, forma de cálculo y lineamientos para la ubicación de las áreas de donación, cuyo destino sea el equipamiento y áreas verdes, serán definidos en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

En las zonas donde no se cuente con Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, las áreas de donación se aplicarán de la siguiente manera:

- I. En fraccionamientos habitacionales:
  - a. Con densidad bruta hasta cuarenta viviendas por hectárea, el once por ciento de la superficie total del predio a fraccionar;



- b. Con densidad bruta de cuarenta y uno a ochenta viviendas por hectárea, el doce por ciento de la superficie total del predio a fraccionar;
  - c. Con densidad bruta mayor a ochenta viviendas por hectárea, veinte metros cuadrados por unidad de vivienda;
- II. En fraccionamiento tipo campestre urbano y tipo agropecuario, el diez por ciento del total de la superficie a fraccionar, la cual se ubicará fuera del polígono del fraccionamiento en zonas de atención prioritaria definidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible;
  - III. En fraccionamiento tipo campestre rústico, el diez por ciento de la superficie total a fraccionar. Su ubicación la define la Dirección en base al estudio de impacto urbano y a los requerimientos del poblado;
  - IV. En fraccionamiento comercial y de servicios, el doce por ciento de la superficie total a fraccionar; y
  - V. En fraccionamientos industriales y planta industrial aislada el diez por ciento de la superficie total a fraccionar.

**ARTÍCULO 143.-** El área de donación municipal se compone del suelo que entregue el propietario o promotor al Municipio, de forma gratuita y libre de gravamen, de alcance vecinal, sectorial, urbano o regional. El área destinada para este fin estará determinada en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes y en ningún caso podrá ser menor a lo que establece la Ley.

**ARTÍCULO 144.-** Las áreas de donación municipal se destinan para los siguientes usos:

- I. Parques o Área Verdes.
- II. Equipamiento Urbano.

**ARTÍCULO 145.-** El área de donación municipal contará con las siguientes normas:

- I. Deben ser aprovechables y estar urbanizadas de acuerdo a lo que establece la Ley en sus artículos 105 y 106;
- II. Se aceptan como área de donación los camellones únicamente en calles locales siempre y cuando su ancho mida 9.00 m más el ancho mínimo establecido para banquetas perimetrales en áreas verdes;
- III. La donación municipal dentro de fraccionamientos, deberá contener un porcentaje destinado para parques, áreas verdes y equipamiento urbano de acuerdo a lo que determinen los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.





En caso de que en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible no se especifique los porcentajes en que se deberán destinarse las donaciones municipales se aplicará de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTO	EQUIPAMIENTO URBANO	PARQUES Y JARDINES
HABITACIONAL	60.0%	40.0%
SUBURBANO O RURAL	60.0%	40.0%
COMERCIAL Y DE SERVICIOS	65.0%	35.0%
INDUSTRIAL	65.0%	35.0%

- IV. Toda área de donación, destinada a equipamiento deberá contar con tomas de agua potable, agua tratada, cisterna con sistema presurizado para el riego que podrá abastecerse con camiones cisterna, descarga sanitaria, banquetas y guarniciones. Éstas deberán ubicarse en los límites del fraccionamiento, frente a alguna de las vialidades exteriores del mismo.
- V. El área destinada a parques y áreas verdes deberá entregarse con tomas de agua potable, agua tratada y sistema de riego automático, banquetas, guarniciones, mobiliario urbano, vegetación y arborización de acuerdo a la normatividad vigente en la materia.
- VI. Las áreas de donación municipal estarán situadas de forma independiente de las manzanas habitacionales, no se podrán ubicar contiguos a lotes habitacionales.  
  
Solo se autorizan áreas jardinadas adicionales a la donación municipal en manzanas junto a lotes, mediante la construcción de una barda municipal de 2.00 m de altura que delimite ambas áreas.
- VII. No se aceptarán áreas de donación destinadas para parques y áreas verdes que se ubiquen en la parte lateral o posterior de los lotes.
- VIII. Las áreas de donación destinadas a parques y jardines dentro del fraccionamiento deberán diseñarse de tal manera que los lotes colindantes queden al frente del área de donación.
- IX. Las áreas de donación destinadas a áreas verdes tendrán como mínimo una superficie de cuatro mil metros cuadrados en fraccionamientos con tipo de vivienda de interés social, popular y económica; y mil doscientos metros cuadrados en vivienda media y residencial. La proporción de área verde no afectará el área de donación destinada al equipamiento.
- X. No se aceptarán donaciones destinadas a áreas verdes que se diseñen en fragmentos o pequeñas áreas dispersas, se deberá priorizar el diseño de áreas verdes de grandes extensiones.



- XI. Todas las áreas verdes deberán de estar a un nivel inferior de la superficie de rodamiento al menos medio metro.
- XII. En ningún caso se podrá sustituir el área de donación por el área de infraestructura pluvial.
- XIII. El IMIP establecerá el equipamiento al que deberá destinarse el área de donación y éste destino quedará registrado en la autorización del fraccionamiento.

## CAPÍTULO VI DE LA VIALIDAD

**ARTÍCULO 146.-** Las vialidades que integran el sistema vial tendrán las características que se establezcan en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, además de las siguientes:

**ARTÍCULO 147.-** La vialidad se clasifica en:

- I. **Regional:** Es aquella que se extiende más allá de las áreas urbanas y tiene funciones de enlace inter-urbano.
- II. **Viaducto:** Vía de acceso controlado cuyas intersecciones con otras vías se solucionan mediante pasos a desnivel. Su función principal es la movilidad urbana.
- III. **Vialidad Primaria:** Vía principal para viajes intraurbanos que da servicio a grandes generadores de tráfico. Sus intersecciones, accesos y salidas a otras vías se resuelven mediante semaforización, pudiendo contar con soluciones a desnivel en intersecciones con otras primarias; pueden ser de uno o dos sentidos de circulación. La vialidad primaria podrá ser de tránsito rápido o tránsito lento.
- IV. **Vialidad Secundaria:** Vía diseñada para satisfacer requerimientos de acceso y distribución vial. Su función principal es la movilidad entre distritos, presentando limitado nivel de accesibilidad a usos contiguos.
- V. **Vía Colectora Local:** Es una vialidad que capta y canaliza flujos entre vías secundarias y vías locales. Su función principal es dar movimiento interno a los fraccionamientos, colonias o barrios.
- VI. **Vía Local:** Es la de menor jerarquía vial, su función principal es dar accesibilidad a los usos contiguos pero baja movilidad: proporciona el más bajo nivel de movilidad.

**ARTÍCULO 148.-** Las afectaciones marcadas por la Dirección con base a la estrategia vial de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano no generarán derecho de pago alguno al particular.



**ARTÍCULO 149.-** En las vialidades se deben observar las siguientes restricciones además de las establecidas en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible:

**I. En Vialidad Rápida de Acceso Controlado (Viaducto):**

- a. Velocidad de proyecto, 110 km/hr.
- b. Radio mínimo de curva de 700.00 m.
- c. Toda intersección será a desnivel con preferencia a flujos del viaducto.
- d. Los cruces denominados simples no contemplan acceso a los cuerpos centrales del viaducto.
- e. Los carriles laterales o de servicio operarán como vialidad primaria.
- f. Los camellones laterales deberán tener un ancho mínimo de 5.50 m.

**II. En Vialidad Primaria:**

- a. Velocidad de proyecto, 80 km/hr.
- b. Radio de curvatura mínima de 255.00 m.
- c. Se prohíbe el estacionamiento de vehículos sobre la vía pública, salvo en los casos que los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible lo establezca específicamente.
- d. Los accesos a los predios contiguos a esta vialidad requieren carriles de desincorporación.
- e. Cuando sean de doble circulación deberá contar con una faja separadora central.

**III. Vialidad Primaria de Tránsito Lento:**

- a. Si tiene intersección con otra vía de igual o mayor jerarquía contará con un sistema semaforizado, de preferencia sincronizado;
- b. Velocidad de proyecto, 55 km/hr.;
- c. Radio de curvatura mínimo de 165.00 m;
- d. Contará con una faja separadora para sentidos de circulación de transporte público o bicicleta, en las vialidades que así lo establezcan los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible.

**IV. Vialidad Secundaria:**

- a. Velocidad de proyecto, 60 km/hr.;
- b. Radio de curvatura mínimo interior de 90.00 m;
- c. Se autorizarán excepcionalmente, variaciones menores a 100.00 m, en su trazo, siempre y cuando la distancia entre las calles secundarias no exceda de 600.00m;
- d. La vialidad podrá contar con camellón central y carriles de estacionamiento siempre que conserve el número de carriles de circulación equivalentes al definido por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible, y se diseñe una transición entre los alineamientos no menor de 25.00 m.

**V. Vialidad Colectora:**



- a. La velocidad de diseño es de 50 km/h.;
- b. El radio de curva mínimo interior es de 80.00 m;
- c. La vialidad podrá contar con camellón central y/o carriles de estacionamiento siempre que conserve el número de carriles de circulación equivalentes al definido por el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible, y se diseñe una transición entre los alineamientos no menor a 25.00 m;
- d. En la intersección de vialidades secundarias, colectoras o locales, el radio en las esquinas deberá ser de 6.00 m.

#### VI. Vialidad Local:

- a. Radio mínimo de esquina no menor de 6.00 m;
- b. Radio mínimo de curvatura de 50.00 m;
- c. Servidumbre de paso o callejón;

Los salientes de la calle, creados como desaceleradores de velocidad en calles locales, serán diseñados para contener infraestructura verde, nivel por debajo de la calle (20 cm), cortes en guarnición para permitir el flujo de agua pluvial, considerando dentro de ellas otros elementos como el derecho de vía del ciclista.

De igual forma que en camellones y banquetas, la vegetación arbórea deberá ser podada entre 2.10 m y 2.7 del nivel de calle al nivel inferior de la copa para permitir la visibilidad.

No se permitirá vegetación en los accesos de una intersección vial, a una distancia menor de seis metros a partir del punto inmediato del acceso intersectado de cualquier vialidad.

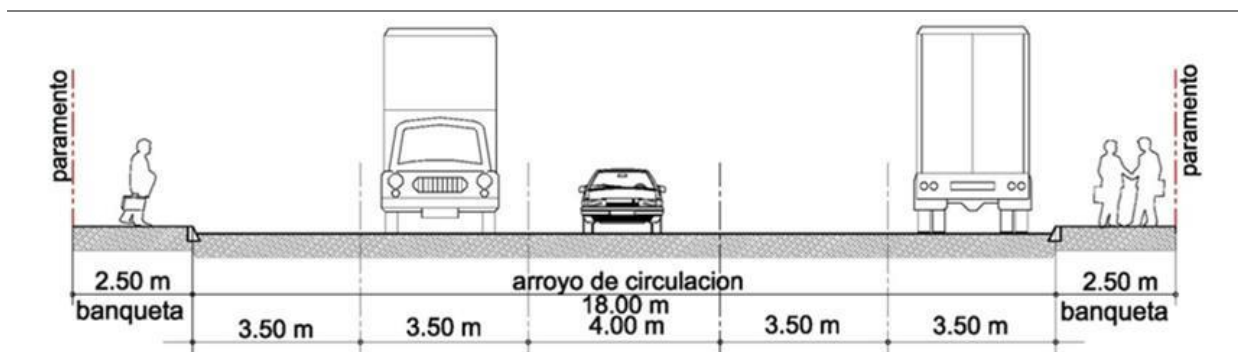
**ARTÍCULO 150.-** En las intersecciones con vías primarias se deberá contar con carril de desaceleración, el cual deberá tener 3.50 m de ancho y cien metros de longitud, incluyendo 35.00 m de transición, rematando con un radio de 25.00 m en la esquina. Los carriles de aceleración serán opcionales, en caso de no considerarse, se deberán sustituir por una transición de 60.00 m de longitud y un ancho descendiente de 3.50 m a cero metros, precedido por un radio en la esquina de 25.00 m Este tipo de intersección contará con isletas que prevean la protección del peatón.

**ARTÍCULO 151.-** El ancho mínimo de la calle medido entre los alineamientos de las manzanas opuestas, es el siguiente:

- a. En el fraccionamiento de tipo residencial, un arroyo vehicular que no será menor a 11.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 16.00 m.
- b. En el fraccionamiento de tipo medio, un arroyo vehicular que no será menor a 9.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 14.00 m.
- c. En el fraccionamiento de tipo interés social y popular, un arroyo vehicular de 9.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 13.00 m.

- d. En el fraccionamiento de tipo suburbanos o rústicos, un arroyo vehicular de 9.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 15.00 m.
- e. En el fraccionamiento de tipo comercial y de servicios, un arroyo vehicular de 10.50 m que incluye un carril para vuelta izquierda y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 15.50 m, sin permitir estacionamiento en la calle. Además deberá contar con un carril de incorporación y desincorporación al fraccionamiento.
- f. En el fraccionamiento de tipo industrial, un arroyo vehicular de 18.00 m y su sección transversal de paramento a paramento, un mínimo de 23.00 m, sin permitir estacionamiento en la calle. Además deberá contar con un carril de incorporación y desincorporación al fraccionamiento.

En los casos que se diseñe con camellón central, este deberá de medir mínimo 6.00 metros de ancho y contar con un tercer carril de circulación por sentido.



[Figura 2. Sección de vialidad para fraccionamiento industrial]

**ARTÍCULO 152.-** La longitud máxima de las manzanas para los fraccionamientos no excederá de:

- I. Ciento ochenta metros, en los fraccionamientos de tipo interés social, popular, económico y autoconstrucción.
- II. Doscientos cuarenta metros, para los demás tipos de los fraccionamientos;
- III. Ambos casos medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

El proyecto de diseño urbano de un fraccionamiento deberá respetar la estructura vial existente en los desarrollos colindantes y la establecida en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes.

No se exigirá la continuidad de vialidades ni la longitud de las manzanas cuando exista un elemento natural que la impida.



Deberán contar con un carril de desaceleración con las dimensiones establecidas en el artículo siguiente, cuando se desarrollen sobre vialidades regionales, primarias y secundarias.

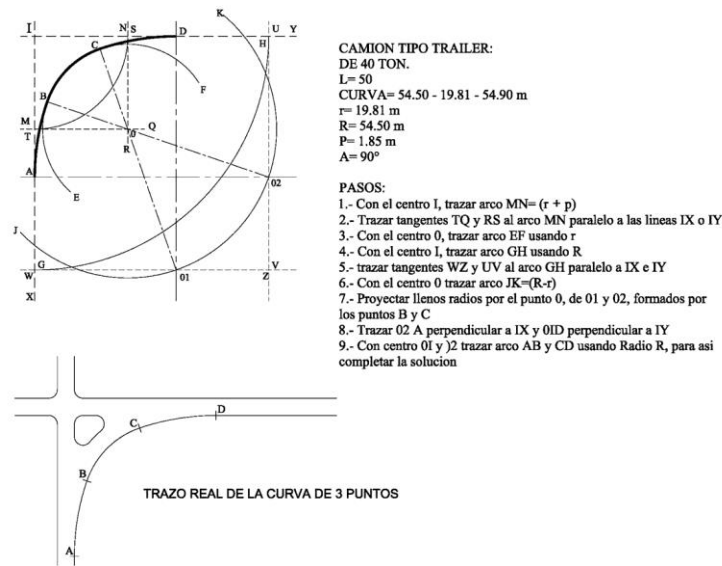
**ARTÍCULO 153.-** El fraccionamiento comercial y de servicios, el fraccionamiento o parque industrial y la planta industrial aislada deberán contar con un carril de desaceleración con longitud mínima de cien metros, incluyendo la transición de 35.00 m y un ancho de 3.50 m.

**ARTÍCULO 154.-** En los fraccionamientos se permitirá la existencia de calles cerradas o retornos siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

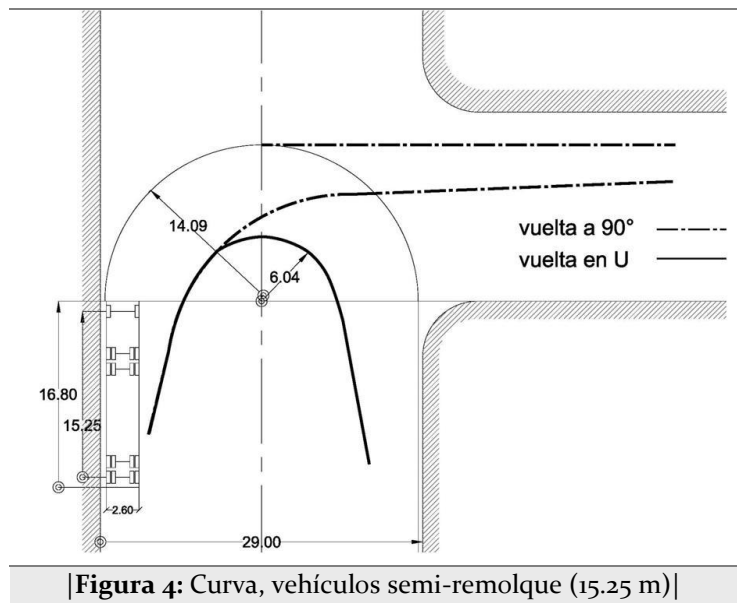
- I. Longitud de ciento veinte metros, medidos a partir de la intersección de los ejes de calle;  
y
- II. Retorno con diámetro mínima de dos veces la dimensión del arroyo de banquetas correspondientes.

**ARTÍCULO 155.-** En el diseño de los fraccionamientos, se deberá dejar previsto en las esquinas de las manzanas el radio de giro adecuado para la circulación de los vehículos, de acuerdo a lo establecido en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes, los cuales no podrán ser menores a:

- I. Intersección entre vialidades primarias, radio en esquinas de 25.00 m;
- II. Intersección entre vialidad primaria y secundaria, radio en esquina de 18.00 m;
- III. Intersección entre vialidades secundarias, radio en esquina de 15.00 m;
- IV. Intersección de vialidad colectora con vialidad secundaria, colector o local, radio en esquina de 6.00 m;
- V. Intersección entre vialidades locales, radio mínimo en esquina de 6.00 m;
- VI. En los casos de desarrollos comerciales e industriales donde exista circulación de transporte de carga o autobuses, el radio de giro en intersecciones a noventa grados debe ser con trazo real de curva de tres puntos. Para los casos exclusivos de vehículos particulares el radio mínimo será de 9.00 m.



**| Figura 3: Trazo de curva de 3 puntos |**



**ARTÍCULO 156.- Estacionamiento.** Todo uso deberá prever estacionamiento para vehículos:

- I. Las maniobras de carga y descarga se harán siempre en el interior de los predios respectivos.
- II. Los estacionamientos en batería se autorizarán excepcionalmente, previo análisis de planeación realizado por la Dirección.
- III. Queda prohibido estacionamiento en batería en vialidades primarias y regionales.





- IV. El estacionamiento público no debe obstruir por ningún motivo el espacio destinado al paso peatonal (andador o banqueta).
- V. En estacionamientos en vía pública, se deberá dejar una distancia mínima de 5.00 m, entre el punto de terminación de las curvas y el inicio de la zona de estacionamiento, el ancho mínimo del carril de estacionamiento en cordón será de 2.40 m, y el largo máximo de 75.00 m.
- VI. Toda área de estacionamiento deberá estar perfectamente limitada y señalizada.
- VII. La dimensión de los cajones de estacionamiento se establece en el Reglamento de Construcción.
- VIII. Los estacionamientos deberán diseñarse con elementos de infraestructura verde en su interior, de modo que al menos 50% de su espacio esté sombreado por árboles, y todas sus banquetas circundantes tendrán que contener al menos un árbol por cada cuatro cajones de estacionamiento.
- IX. En las zonas dentro de cualquier estacionamiento que no sean utilizadas para los automóviles y queden como zonas sin uso, se recomienda utilizar vegetación e infraestructura verde.

**ARTÍCULO 157.- Pavimentación.** Las características específicas de la pavimentación, terracerías y espesores de las capas que conformen la estructura de pavimento, se determinarán de acuerdo al estudio de geotecnia y diseño de pavimentos presentado por el desarrollador, el cual autorizará la Dirección en total apego a las disposiciones de la Ley, los Reglamentos municipales y las formuladas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

La capa de rodamiento para los sistemas viales se apegará a lo que establece el artículo 127 de la Ley.

**ARTÍCULO 158.- Guarnición.** Sirve de límite entre la banqueta y el arroyo de calle, además de proteger que los vehículos invadan la banqueta. Dependiendo de su sección transversal, las hay de dos tipos: trapezoidal, trapezoidal con  $\frac{1}{2}$  caña.

- I. La guarnición debe formar una barrera continua, firme y no presentar pérdida de alineamiento horizontal, ni agrietamientos transversales, o cualquier defecto que a juicio del ayuntamiento afecte su calidad y buen funcionamiento.
- II. El acabado final de la arista superior externa de la guarnición deberá ser redondeado, como mínimo de un centímetro de radio.
- III. La altura del lomo de la guarnición sobre el nivel del pavimento será de 20 cm.
- IV. Se utilizará concreto simple de  $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$ .

- V. Las guarniciones se construirán de acuerdo al proyecto aprobado de la sección transversal de la calle.
- VI. La sección tipo trapezoidal será de  $b=12\text{cm}$ ,  $B=20\text{cm}$  y  $H=35\text{cm}$ , con el escarpe hacia el arroyo de la calle. Dependiendo de la estructura de pavimento podrá variar la “B” y la “H”, debiendo conservar el mismo escarpe que la sección inicial indicada.

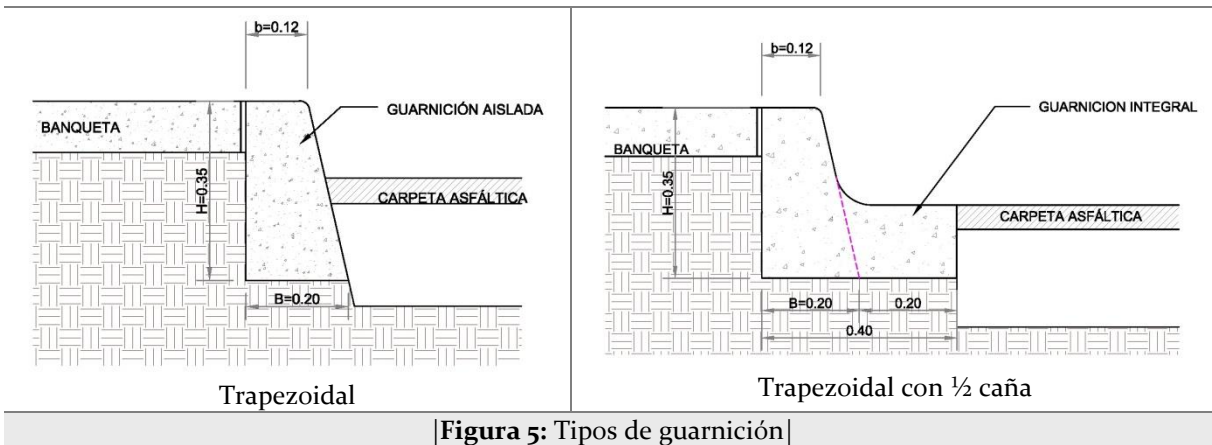
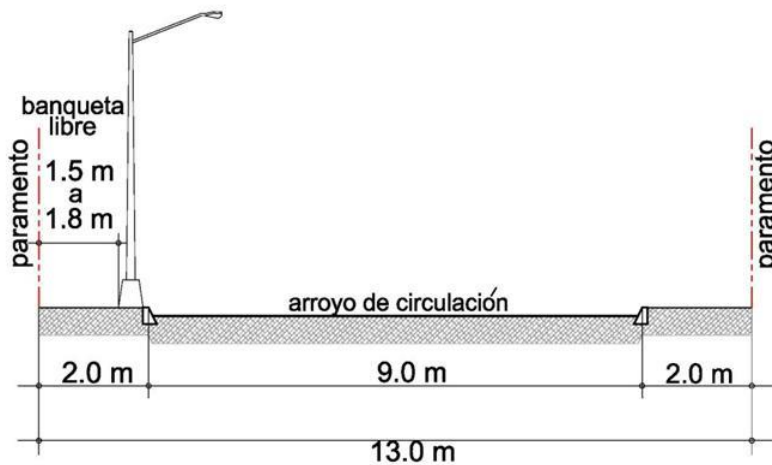


Figura 5: Tipos de guarnición

**ARTÍCULO 159.-** Sobre las guarniciones de las áreas de donación municipal, se deberá marcar claramente los servicios con los que contará el área de donación.

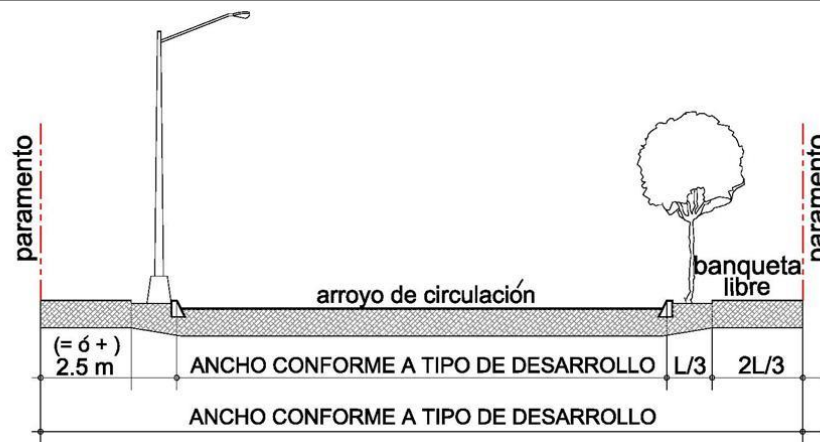
**ARTÍCULO 160.- Banquetas.** Las banquetas son públicas y su función es permitir el paso peatonal.

- I. Las banquetas deben ser de superficie plana, continua y antiderrapante. No podrán ser dañadas, modificadas, ocupadas o bloqueadas, por lo que no se permite la construcción de escalones ni jardineras.
- II. Las banquetas en los fraccionamientos hasta 2.00 m de ancho deben contar con pavimento de concreto hidráulico en el total de su sección.
- III. En banquetas de 2.00 m de ancho, los árboles, postes, jardines y el mobiliario urbano deberán dejar libre cuando menos 1.50 m para circulación peatonal en calles locales y 1.80 m en calles primarias, secundarias y colectoras.



**Figura 6:** Circulación libre en banquetas

- IV. En banquetas superiores a 2.50 m, podrá incluir un área jardinada equivalente a una tercera parte del ancho total de las mismas con colindancia al arroyo vehicular, además un área de circulación peatonal libre equivalente a dos terceras partes calculadas de igual forma.



**Figura 7:** Banqueta con área jardinada

- V. Todas las banquetas deben prever un sistema de seguridad para que las personas con discapacidad cuenten con facilidades para su desplazamiento en banquetas, cruces de vialidades y áreas a desnivel; deberán instalar rampas y la señalización para su protección.
- VI. La sección transversal tendrá una pendiente mínima del uno por ciento y de tres por ciento máxima hacia la calle. Longitudinalmente podrá tener rampas con un máximo del ocho por ciento de pendiente.



- VII. En los accesos de vehículos a las cocheras, se respetarán las dimensiones mínimas de las banquetas y las inclinaciones máximas de las rampas, las cuales serán de diez por ciento para los peatones y del veinte por ciento para vehículos.
- VIII. Las banquetas se desplantan y deberán estar a corona de guarnición sobre una superficie compactada al noventa por ciento supervisada como mínimo.
- IX. Cuando se trate de áreas para acceso de vehículos de carga o transporte urbano, se construirán de acuerdo al espesor indicado en el estudio correspondiente de estructuras de pavimentos.
- X. Para la construcción de banquetas con infraestructura verde se requiere:
  - a. Bordes en los lados del jardín perpendicular a la acera.
  - b. Acolchados para disminuir la erosión provocada por el agua.
  - c. Si la longitud de la banqueta es extensa, deberá diseñar varios cortes, espaciados entre sí, que permita la captación del agua pluvial.
  - d. En las banquetas públicas y camellones, los árboles deberán ser podados dejando como mínimo una altura libre entre 2.10 m y 2.70 m de la calle al nivel inferior de la copa para permitir la visibilidad, no estorbar en los derechos de vía, y fomentar que los árboles tengan un crecimiento vertical y no horizontal.

**ARTÍCULO 161.- Señalamiento.** Es facultad de la Dirección autorizar la colocación de señalamiento horizontal y vertical de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.

Las señales viales, incluyendo semáforos, deben cumplir con las especificaciones marcadas en el Manual de Dispositivos para el Control del Tránsito en Calles y Carreteras de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, así como las que determine la Dirección General de Servicios Públicos.

**ARTÍCULO 162.- Forestación.** En materia de forestación se atenderá a lo establecido en el Reglamento de Áreas Verdes y Silvicultura Urbana Municipal, la paleta vegetal recomendada por el IMIP y la Dirección de Parques y Jardines del Municipio por cuanto a las dimensiones de los árboles, el tipo, la cantidad de área verde recomendada y a los siguientes criterios:

- I. En banquetas mayores a los 2.50 m de ancho, se podrá utilizar para la plantación de árboles, una tercera parte de la sección, sin contar con el ancho de la guarnición.
- II. En camellones, la plantación de árboles será sobre la totalidad del mismo y contendrán elementos de infraestructura verde independientemente de sus dimensiones. Se deberá aprovechar la escorrentía de las calles e infiltrarla dentro del camellón por medio de cortes en la guarnición; en camellones extensos se realizarán diversos cortes.
- III. Se debe plantar un árbol por cada vivienda que integren el proyecto habitacional, los que deberán plantarse en los lugares que determine la Dirección de Parques y Jardines previo acuerdo con el propietario o desarrollador.



- IV. La vegetación deberá ser nativa de la región o adaptada a ella y resistente a la sequía.
- V. Consumir el mínimo de agua, de tal forma que no se necesite riego más que el provisto por el agua pluvial, y que solo en casos extremos de sequía pueda requerir agua tratada de la ciudad.
- VI. La vegetación deberá estar completamente establecida en un máximo de 5 años, para los cuales deberá sustentarse con agua pluvial solamente.

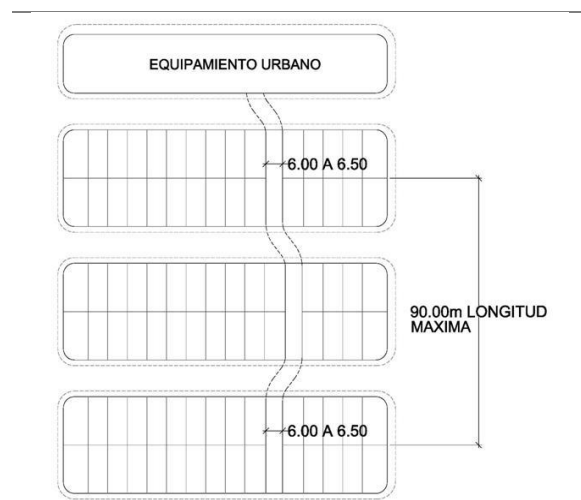
**ARTÍCULO 163.- Sistema vial alternativo.** Las vialidades que forman este sistema pueden ser: andador entre manzanas, ciclovías y pistas para trotar con las siguientes características:

#### I. Andador entre manzanas

Se refiere al andador que puede estar localizado en la parte media de las manzanas de un desarrollo habitacional que une varias de estas de manera lineal vinculadas a un destino o donación municipal. Su longitud máxima será de 90.00 m.

Los andadores no forman parte del área de donación municipal, ni de los estacionamientos públicos.

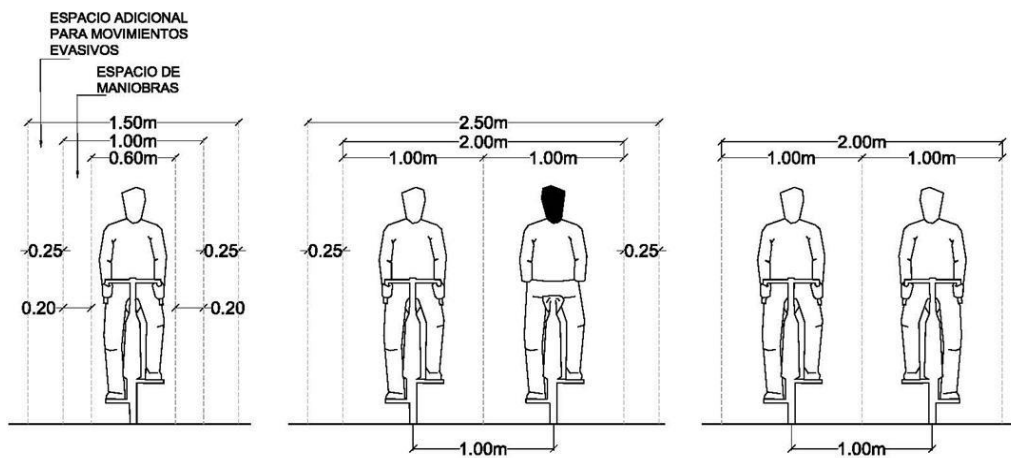
Tendrá una sección transversal 6.00 m de paramento a paramento cuando no cuenten con área jardinada. Tendrá 6.50 m cuando cuenten con éstas áreas, se respetará una sección libre de 3.50 m a lo largo del andador. Toda la jardinería tendrá una guarnición a nivel del arroyo de circulación.



**Figura 8: Andador entre manzanas**

## II. Ciclovía

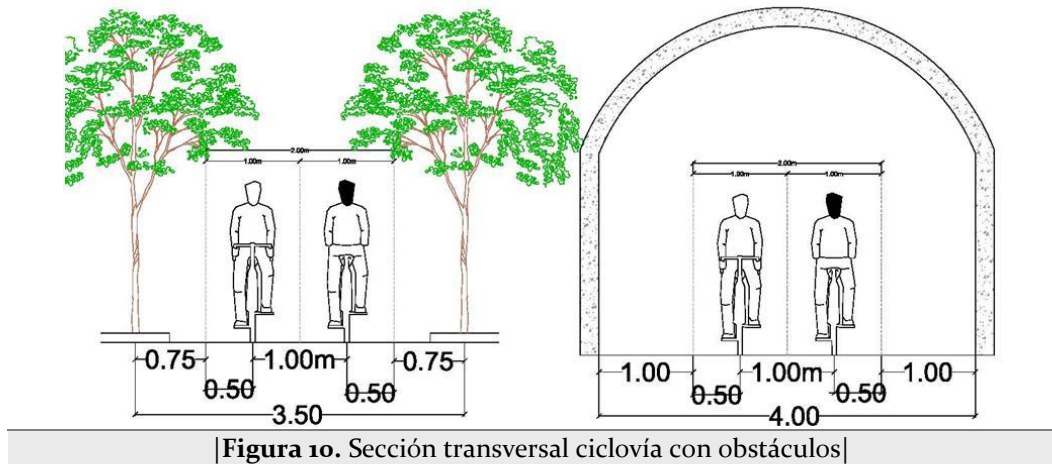
- a. Tendrá una sección transversal mínima de 1.50 m cuando es un sentido de circulación y de 2.50 m en caso de doble sentido. Es necesario un espacio vertical libre de obstáculos de 2.50 m.
- b. En caso de circulación en paralelo de dos ciclistas, se recomienda un ancho mínimo de 2.00 m.
- c. La distancia en caso de obstáculos laterales discontinuos, como postes y árboles a los



[Figura 9: Secciones transversales ciclovía]

laterales más próximos, deberá ser como mínimo de 0.75 m.

- d. Si el obstáculo es una pared, como ocurre en los túneles, esta distancia mínima debe aumentarse hasta un metro, del lado afectado, o a ambos lados, de ser el caso.
- e. Podrán ubicarse dentro de parques públicos o restricciones de acequias y arroyos.
- f. Cuando se ubiquen junto vías primarias deberán estar sobre camellones, y cuando sea en vías secundarias o terciarias, deberán estar sobre camellones, banquetas o colindantes a las mismas, si es sobre el arroyo vehicular deberá adicionarse a su sección vial, el ancho de la ciclovía.



### III. Pista para trotar de bajo impacto:

- Tendrá una sección transversal mínima de 1.50 m cuando sea de ida y vuelta, o de 0.75 m cuando se ubique a ambos lados de la ciclovía.
- Podrán ubicarse dentro de parques públicos o restricciones de acequias y arroyos.
- Cuando se ubiquen junto vías primarias deberán estar sobre camellones siempre y cuando éste tenga una sección mínima de 6.00 m y cuando sea en vías secundarias o terciarias podrán alojarse colindante a la banqueta, adicionando a su sección, al ancho de la pista.

## CAPÍTULO VII

### DE LA VÍA PÚBLICA Y LA INFRAESTRUCTURA URBANA

**ARTÍCULO 164.-** Es característica propia de la vía pública el servir para la ventilación, la iluminación y el asoleamiento de los edificios que la limitan, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Las vías públicas, mientras no se modifique su destino de uso público por resolución de las autoridades competentes, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

**ARTÍCULO 165.-** Todo inmueble que en los planos de la ciudad, en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en planos existentes en el archivo de la Dirección, Catastro Municipal, Registro Público de la Propiedad o en cualquier otro archivo, museo o biblioteca, aparezca como vía pública, se presumirá que tiene esa calidad, salvo prueba en contrario, que deberá rendir quien afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho para su uso exclusivo.





Mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del inmueble de que se trate. El Ayuntamiento podrá dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos o estorbos al uso público de los terrenos.

**ARTÍCULO 166.-** Corresponde a la Dirección autorizar el uso para tránsito, iluminación, ventilación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos naturales forestales y la fisonomía y paisaje que conforman la vía pública, y demás bienes del dominio público comprendidos en los artículos 104, 105 y 106 del Código Municipal para el Estado.

**ARTÍCULO 167.-** La vía pública y demás bienes de uso común destinadas a un servicio público, son propiedad municipal. Mientras no se modifiquen el uso al que están destinadas, por las autoridades competentes, se regirán en los términos del Código Municipal y demás disposiciones aplicables.

Los inmuebles que en el plano o registro oficial de un fraccionamiento aprobado por la autoridad competente, aparezcan destinados a vías públicas se consideran como bienes del dominio público y de uso común, en la forma establecida en el Código Municipal del estado y demás leyes aplicables.

**ARTÍCULO 168.-** Los permisos o concesiones que el Ayuntamiento o la Dirección otorguen para aprovechar con determinados fines la vía pública o cualquier otro bien del dominio público y de uso común o destinado a un servicio público, no creará sobre estos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real. Tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre tránsito, seguro y expedito, o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquier de los fines a que estén destinadas las vías o bienes mencionados.

Al otorgar el permiso, la Dirección indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios redefinidos en este artículo. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, deberá observar lo permitido en este Reglamento y demás disposiciones aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 169.-** En las obras e instalaciones de ocupación en la vía pública, el Ayuntamiento procederá a elaborar un contrato de arrendamiento y fijar una renta por el tiempo que dure la ocupación, cuyo monto será cubierto en la Tesorería Municipal, o en su caso ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, pudiéndose realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario, cuando éste no los realice en el plazo fijado.

Es responsabilidad de sus propietarios o solicitantes, la conservación de los elementos colocados en la vía pública, sean temporales o permanentes, así como de los daños que puedan causar por negligencia.

**ARTÍCULO 170.-** Queda prohibido el uso de la vía pública en los siguientes casos, además de los establecidos en el Reglamento de Vialidad y Tránsito y el Reglamento de Construcción:



- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para colocar elementos arquitectónicos como voladizos, salientes, marquesinas que constituyan el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, rejas y marcos de puertas y ventanas y que sobresalgan del predio;
- III. Para instalar comercios semifijos en vías primarias;
- IV. Para arrojar y conducir líquidos en la superficie; y.
- V. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrario al interés público.

**ARTÍCULO 171.-** Cuando para la ejecución de una obra se necesite ocupar y usar la vía pública de manera provisional, previa licencia o autorización, se observarán las siguientes disposiciones:

- I. Toda licencia será condicionada a la obligación de cualquier persona física o moral, institución pública o privada, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común, sin costo alguno para el Municipio, cuando las autoridades lo requieran, así como a instalar las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidente.
- II. Sólo se autorizará, cuando exista razón plenamente justificada para su colocación, cualquier elemento provisional que deba permanecer instalado por un término menor de 15 días.
- III. En los permisos o licencias que la Dirección expida para la ocupación y uso de la vía pública y bienes de dominio público y de uso común, se indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o las instalaciones a que se ha hecho referencia.
- IV. La colocación de material en la vía pública utilizado para la construcción de obras, podrá ser autorizada cuando no exceda de veinticuatro horas y su utilización sea inmediata para la obra.
- V. La Dirección dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posición o libre disposición de las vías públicas, bienes de dominio público y de uso común o destinados a un servicio público y para remover los obstáculos, impedimentos y estorbos para el uso o destino de dichas vías o bienes; y
- VI. Quienes estorben el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados en la fracción anterior, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubiesen ejecutado y éstas serán destruidas por la autoridad municipal a costa de aquéllos.

**ARTÍCULO 172.-** Obras de emergencia en la vía y bienes de dominio público y de uso común.

- I. En caso de fuerza mayor, las dependencias encargadas de los servicios públicos que proporcionen un servicio, podrán ejecutar obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente para las



instalaciones definitivas en un plazo de tres días a partir de aquel en que inciden las obras.

- II. Cuando la Dirección tenga la necesidad de remover o retirar las obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna, y en el caso del retiro será a cargo de la dependencia correspondiente.
- III. Cuando, según dictamen técnico fundado, sea necesario por razones de seguridad la reposición o el cambio de lugar de uno o más elementos, los propietarios están obligados a ejecutar el cambio o retiro y, en su caso, la sustitución. Para ello se hará la notificación correspondiente al propietario del elemento, fijando el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio.

**ARTÍCULO 173.-** Las calles deben quedar diseñadas para desalojar escurrimientos superficiales, de manera que se eviten encharcamientos y afectación a guarniciones, redes de instalaciones, banquetas y construcciones colindantes, encauzados en relación a una obra de captación hidráulica y/o de valor ecológico como zonas de recarga de acuerdo a lo que establezca el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial y normatividad de la Comisión Nacional del Agua según sea el caso.

**ARTÍCULO 174.-** En la vía pública donde no existen aceras o banquetas, los interesados solicitarán al Ayuntamiento el trazo y nivelación de la guarnición.

**ARTÍCULO 175.-** Ningún particular podrá colocar o disponer de señales u otros dispositivos indicados en el Reglamento de Vialidad y Tránsito del Municipio de Juárez, y el presente Reglamento, salvo autorización expresa por la Dirección.

**ARTÍCULO 176.-** Las instalaciones aéreas y postes en la vía pública tendrán la siguiente normatividad:

- I. La postería de la red de electrificación, alumbrado público, teléfonos, señalamientos, indicadores o letreros de cualquier otro tipo, deberá ubicarse en áreas de las banquetas, a una distancia mínima 0.30 cm, entre el borde exterior de guarnición y el punto más próximo del poste, sin obstaculizar el área de circulación de peatones, ciclovías, personas con discapacidad, ni de los vehículos.
- II. Las instalaciones de energía eléctrica y de alumbrado público se ubicarán en aceras distintas de las demás instalaciones aéreas que presten un servicio.
- III. En los fraccionamientos los transformadores de la red de distribución de energía eléctrica híbrida, así como los registros telefónicos se instalarán en las esquinas de lotes, en su colindancia lateral, que dé frente a la vía pública del paramento autorizado hacia el interior de la lotificación. No deben invadir la banqueta o arroyo peatonal.



En este caso, las superficies que ocupen estos transformadores serán consideradas vías públicas, debiendo identificarse como tal en la entrega que realice el fraccionador respecto de las obras de urbanización.

En el permiso de venta se determinarán los lotes que sufrirán alguna variación en cuanto a su superficie, con motivo de lo dispuesto en el presente artículo.

- IV. El proyecto urbano reconocido en la aprobación debe asegurar la adecuada ubicación de la infraestructura requerida de acuerdo al diseño urbano del desarrollo propuesto.
- V. La estructura de los postes a desnivel y los cables de instalaciones aéreas para los servicios situados en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados dentro de las aceras, ambos a una altura mínima de 5.00 m.
- VI. Se prohíbe expresamente la colocación de postes o estructuras que interfieren con los servicios mencionados en numerado anterior, en caso contrario, la autoridad estará facultada para removerlo con cargo al propietario.
- VII. Los cables de retenidas, las ménsulas, las alcayatas, así como apoyos de los que se usan para el ascenso a los postes o las instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 m de altura sobre el nivel de la acera.
- VIII. Cuando se modifique el ancho de las banquetas o se construya sobre la vía pública cualquier otra obra que exija el cambio de lugar de cualquier elemento, el retiro de ellos será obligatorio para los propietarios de los mismos, sin que esto pueda exigirse, por más de una vez cada tres años, a partir de la fecha de licencia concedida para la colocación del elemento; por lo que, si hubiere necesidad de algún nuevo cambio para los efectos antes dichos, los gastos serán absorbidos por el Ayuntamiento.

## **CAPÍTULO VIII DEL MANEJO Y CONTROL DEL AGUA PLUVIAL**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 177.-** Las áreas urbanas deberán dotarse de infraestructura de drenaje pluvial y superficies necesarias para incorporar estructuras hidráulicas de control pluvial sin afectar las áreas de donación. Para el caso de las zonas urbanas ubicadas al interior de los centros de población del Municipio de Juárez, deberá cumplirse con los lineamientos técnicos normativos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial en materia de infiltración del agua de lluvia al acuífero, tanto en predios individuales como en una serie de predios. Para los casos ubicados al exterior de los centros de población se estará a las disposiciones en materia de control pluvial que establece la Comisión Nacional del Agua.

**ARTÍCULO 178.-** Toda obra que se realice, deberá contar con un proyecto de manejo de los escurrimientos pluviales relacionados al desarrollo del predio y deberá resolverlo dentro del



mismo, en terrenos que presenten condiciones de pre existencia; y en aquellos cuyas características impliquen un riesgo a la población.

**ARTÍCULO 179.-** Se prohíbe la conexión entre obras de drenaje pluvial hacia el sistema de alcantarillado municipal.

**ARTÍCULO 180.-** La planeación de las vialidades debe considerar las pendientes y trazos necesarios para que la totalidad del agua de la micro-cuenca llegue al área destinada al almacenamiento de agua pluvial.

**ARTÍCULO 181.-** Las vialidades nuevas donde se contemplen camellones, éstos deberán construirse por debajo de la superficie de rodamiento y con guarnición dentada que tendrá la función de posibilitar el escurrimiento pluvial hacia el camellón, siempre y cuando no afecte la superficie destinada a donación y se diseñe como apoyo a la solución pluvial integral.

**ARTÍCULO 182.-** La Dirección tendrá la facultad de solicitar estudios específicos para los casos en que sea necesario probar que el área a desarrollar es susceptible de infiltración.

**ARTÍCULO 183.-** Quienes pretendan realizar acciones urbanas deberán observar los siguientes lineamientos:

- I. En las acciones urbanas que contemplen la solución pluvial a través de micro-cuencas se deberán elaborar Planes o Programas Maestros para tal fin.
- II. Una vez asignada la superficie para el control de agua pluvial será etiquetado para uso exclusivo con el acrónimo “CP” y será bien de dominio público y de uso común.
- III. Los planes o programas maestros que contemplen la solución pluvial a través de micro-cuencas y compartan la propiedad, se podrá recurrir a la aplicación del “Reagrupamiento Parcelario” que se establecen la normatividad del Plan o Programa de Desarrollo Urbano vigente, los artículos del 205 al 209 de la Ley y el numeral VII.11 del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial.
- IV. Las áreas destinadas al control pluvial deberán contar con proyectos ejecutivos de las estructuras pluviales, siguiendo los criterios establecidos en el artículo 177 del presente reglamento.
- V. Las micro-cuencas se crearán a partir de los polígonos formados por las vialidades primarias, las cuales deberán construirse con una elevación por encima del terreno natural (terraplén).
- VI. En superficies destinadas para el manejo del agua pluvial menores del 7%, deberán tener sistemas de desalojo de alta eficiencia cuyos vasos de almacenamiento cuenten con una profundidad no mayor a 3.5 m; se evitará que el tirante máximo no rebase el nivel de la corona o que el agua se quede almacenada en las calles.
- VII. El volumen de agua que ingrese al vaso será calculado para un año cuyas lluvias acumuladas correspondan con un periodo de 100 años. Se debe contemplar la secuencia de posibles tormentas durante la época de lluvias, los coeficientes de escurrimiento, los volúmenes de salida y cualquier otro elemento que pudiera afectar a la capacidad o al volumen esperado, tales como: acumulación de azolves, volúmenes acumulados previamente, reducción de la extracción o infiltración, entre otros.



- VIII. Los vasos de captación, pozos de absorción, obras de conducción o cualquier otro elemento existente para el manejo del agua pluvial, debe contar con la capacidad de gasto y control del volumen de agua pluvial permanentemente, esto implica un dimensionamiento adecuado, eficiencia en el funcionamiento hidráulico y un programa de mantenimiento permanente.
- IX. La conducción de agua pluvial podrá realizarse a través de la superficie de las vialidades, permitiendo tirantes de agua en las mismas hasta de 14 cm. Para los gastos máximos que generen tirantes mayores deberán construirse sistemas de encauzamiento (canales). Los gastos máximos que superen la capacidad de las vialidades, deben ser captados por bocas de tormenta o estructuras específicas para este propósito.
- X. El diseño de las estructuras hidráulicas de conducción y regulación deberá corresponder con una avenida de diseño tomando como base un periodo de retorno (TR) igual a 100 años, lo anterior obtenido mediante un estudio hidrológico.
- XI. La conducción hacia los vasos de almacenamiento puede ser mediante canales, revestidos o de tierra, debiendo siempre cumplir con la normatividad de la Comisión Nacional del Agua en materia de obras hidráulicas.

**ARTÍCULO 184.-** La limpieza de estructuras pluviales ubicadas en el interior de predios privados deberá estar a cargo de los propietarios y operarios de las instalaciones.

**ARTÍCULO 185.-** La infraestructura pluvial que reciba los escurrimientos de zonas donde se realicen acciones urbanas, estará a cargo de la administración municipal a partir de la firma del acta de entrega recepción entre municipio y desarrollador, este último será responsable de las condiciones físicas, de la seguridad y del mantenimiento hasta la entrega oficial.

**ARTÍCULO 186.-** Todas las acciones urbanas donde se construyan obras pluviales, incluyendo los vasos de captación y/o pozos de absorción, deben establecer un programa permanente de operación y mantenimiento integral.

**ARTÍCULO 187.-** En el caso de los pozos de absorción, la profundidad de la estructura de infiltración obedecerá a la localización de un estrato permeable con la suficiente conductividad hidráulica, de modo que la estructura de almacenamiento no sea rebasada.

**ARTÍCULO 188.-** El área donde se localice el vaso de captación, puede ser ajustada en su forma y/o su superficie, siempre y cuando las conclusiones del estudio hidrológico así lo recomienden, se deberán incluir datos constructivos del polígono correspondiente.

**ARTÍCULO 189.-** Los proyectos los revisará la Dirección en coordinación con el IMIP. Una vez autorizados por la Dirección, la infraestructura podrá construirse y se entregará a la autoridad municipal en las condiciones de operación indicadas en el proyecto.





## SECCION PRIMERA DE LOS VASOS DE CAPTACIÓN PLUVIAL

**ARTÍCULO 190.-** Los vasos de captación pluvial o de almacenamiento deben garantizar la seguridad de la obra y no poner en riesgo los asentamientos humanos, para lo cual deberán contar con los siguientes elementos estructurales:

- I. **Obra de captación de agua pluvial.** Es la estructura que permite el ingreso de agua al vaso. Su dimensión deberá permitir el libre flujo del gasto máximo calculado en las obras de conducción, se considerará un periodo de retorno de 100 años y deberá contar con el revestimiento necesario para evitar la erosión en los taludes del vaso
- II. **Obra de retención de disipación de energía y retención de azolves.** En cada sitio de entrada de agua al vaso de almacenamiento, se construirá una estructura que provoque la reducción de la velocidad del agua y simultáneamente retenga los sólidos flotantes o de arrastre. Deberá contar con las dimensiones necesarias para la acumulación de los mismos y con rampas o elementos adecuados para el retiro de esos materiales y limpieza de la estructura en su conjunto.
- III. **Protección de taludes.** Los taludes del vaso deberán estar protegidos contra la erosión o deslizamiento de materiales superficiales. La protección se realizará mediante cualquier tipo de revestimiento.
- IV. **Rampas de Acceso.** En uno de los taludes deberá construirse una rampa de acceso a la plantilla del vaso, tendrá la función de permitir la entrada de vehículos y personal dedicado al mantenimiento de toda la estructura pluvial.
- V. **Área circundante de transición.** Alrededor del vaso de captación deberá existir una franja de al menos 5.00 m de ancho cuya función será la transición entre vialidades, banquetas, almacenar agua, así como zona de protección y de maniobras para el mantenimiento del vaso. Esta área circundante deberá estar libre de edificaciones, árboles o cualquier objeto que represente un obstáculo para la circulación vehicular.
- VI. **Plantilla del vaso.** Deberá ser terreno natural dejado por la excavación con pendiente en una sola dirección. La parte más baja del vaso deberá contar con una zona de acumulación de azolves y deberá permitir el acceso de vehículos y personal de mantenimiento.
- VII. **Estructuras de extracción de agua.** El vaso podrá contar con estructuras que permitan la instalación de equipo de bombeo para la extracción y aprovechamiento del agua almacenada proveniente de la lluvia. Esta agua puede ser utilizada para riego de áreas verdes, construcción o cualquier otro uso adecuado a la calidad del agua acumulada en el vaso.
- VIII. **Estructuras de infiltración de agua.** Las estructuras de infiltración, deben ubicarse de manera independiente al vaso de almacenamiento. Deberán contar con un sistema previo de filtración de agua para retención de sólidos en suspensión y con un diseño adecuado para permitir la operación y limpieza tanto del filtro como de la estructura de infiltración.





- IX. Administración, operación y mantenimiento de estructuras pluviales.** Los desarrollos urbanos como fraccionamientos habitacionales, parques industriales o comerciales donde existan vasos de captación y/o pozos de absorción, deberán establecer un programa permanente de operación y mantenimiento integral que incluya: el retiro del material depositado por los escurrimientos de agua y del sedimento que se acumula en las estructuras pluviales, y la limpieza necesaria para que dichas estructuras operen eficientemente.

## **CAPÍTULO IX DEL EQUIPAMIENTO URBANO**

**ARTÍCULO 191.-** El equipamiento urbano se entiende como un componente urbano asociado al bienestar de las personas que integran la población.

**ARTÍCULO 192.-** El Ayuntamiento, a través del IMIP y con base en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible: determinará la dotación y operación del equipamiento, así como la organización de los distintos elementos para los centros de población y el resto de las comunidades rurales desde el punto de vista cuantitativo; generará la cartografía de las zonas servidas e identificará las áreas con superávit y las que requieran de atención urgente en los centros de población y en el resto de las comunidades rurales.

**ARTÍCULO 193.-** El requerimiento de equipamiento generado por la construcción de vivienda en fraccionamientos se resolverá en las áreas de donación definidas en los planes o programas de desarrollo urbanos sostenibles que corresponda y se ubicarán dentro de las mismas unidades o una escala urbana mayor, considerando lo establecido en los artículos 102, 105 y 106 de la Ley.

**ARTÍCULO 194.-** Para los requerimientos de equipamiento que no sean cubiertos por las donaciones establecidas en el artículo anterior, se aplicarán los mecanismos de adquisición de suelo de acuerdo a los requerimientos consignados en los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible vigentes, cumpliendo con lo establecido en los artículos 103, 104 y 104 Bis de la Ley y en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 195.-** En lo relativo a las características arquitectónicas, elementos de construcción y normas técnicas para personas con discapacidad, se deberá cumplir con lo dispuesto en la Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad, el Reglamento de Accesibilidad del Estado de Chihuahua, el presente Reglamento, y con las Normas Oficiales Mexicanas (NOM's).



---

## TÍTULO CUARTO DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL, LA DENUNCIA PÚBLICA Y LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

---

### CAPÍTULO I DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL

**ARTÍCULO 196.-** Las autoridades municipales estimularán la participación de la sociedad en la programación, financiamiento, evaluación, control y gestión del desarrollo urbano sostenible. El fomento y apoyo a las campañas en las materias propias de este Reglamento, se realizará en coordinación con el IMIP.

**ARTÍCULO 197.-** Con el propósito de fomentar de manera organizada la participación de la sociedad, la Dirección elaborará proyectos de participación social en las materias propias de su ámbito de responsabilidad, en los que se fijarán las estrategias, metas y acciones acordes a las necesidades y competencia. Entre otras líneas de participación social se consideran las siguientes:

- I. La creación y funcionamiento del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano Sostenible conforme a lo establecido en los artículos del 214 al 220 de la Ley;
- II. La participación social y la manifestación de opiniones y propuestas de los ciudadanos y las organizaciones sociales en la formulación, financiamiento, ejecución, evaluación y control de los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en forma directa o mediante consulta pública;
- III. La participación de la comunidad en acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población y en la programación, financiamiento, ejecución, evaluación y administración de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- IV. De atención a necesidades de infraestructura; y
- V. De reconocimiento social a personas, organismos e instituciones.

### CAPÍTULO II DE LA DENUNCIA POPULAR

**ARTÍCULO 198.-** La persona podrá denunciar ante la Secretaría o ante las autoridades municipales, cualquier acto, hecho u omisión que contravenga lo dispuesto en los planes o programas y tenga conocimiento de que se han autorizado o se estén llevando a cabo actos o acciones urbanas en contravención a las disposiciones de la Ley, de este reglamento o a los Planes o Programas de Desarrollo Urbano Sostenible aplicables. La persona tendrá derecho a



solicitar, que se dé inicio a los procedimientos administrativos correspondientes y se apliquen las sanciones respectivas, y también cuando:

- I. Originen un deterioro en la calidad de vida de los asentamientos humanos de la zona;
- II. Causen o puedan causar un daño a la federación, estado o municipio;
- III. Causen o puedan causar un daño en su patrimonio; y
- IV. Produzcan daños en bienes considerados de valor cultural o natural en el Estado, incluyendo el deterioro de la imagen urbana de los centros de población.

Cuando las acciones u omisiones refieran a la construcción de vivienda, fraccionamientos, condominios, cambios de uso de suelo o destino y otros aprovechamientos de inmuebles, que contravengan las disposiciones técnicas o jurídicas del desarrollo urbano sostenible y de los planes o programas en la materia, tendrán derecho a exigir que se les aplique las medidas de seguridad y las sanciones procedentes a los propietarios.

La denuncia deberá de presentarse ante la autoridad municipal competente.

**ARTÍCULO 199.-** Para el ejercicio de la denuncia popular el denunciante deberá presentar un escrito que contendrá:

- I. Nombre y domicilio del denunciante;
- II. Nombre, razón social o denominación y domicilio del propietario o usuario del predio afectado o en su caso, los datos necesarios para su localización e identificación o acto que le perjudica;
- III. Los datos que permitan la localización e identificación del inmueble de que se trate, según sea el caso; y
- IV. Relación de los hechos que se denuncian.

**ARTÍCULO 200.-** La autoridad que reciba la denuncia, deberá turnarlas de inmediato a quien resulte competente; la autoridad municipal deberá llevar un registro de las denuncias que ante ella se presenten y de sus respectivas resoluciones. Lo anterior, sin perjuicio de que la autoridad receptora tome las medidas urgentes para evitar que se ponga en peligro la salud y seguridad públicas.

**ARTÍCULO 201.-** La autoridad municipal previo análisis de procedencia de la denuncia intentada, a más tardar dentro de los quince días hábiles siguientes a la presentación de la misma, hará del conocimiento del denunciante el trámite que se haya dado a aquélla y dentro de los treinta días hábiles siguientes, el resultado de la verificación de los hechos y medidas impuestas.

**ARTÍCULO 202.-** Cuando los hechos que motiven una denuncia hubiesen ocasionado daños o perjuicios, los interesados podrán presentar a la autoridad, un dictamen técnico al respecto y solicitar su certificación, el cual tendrá valor probatorio en caso de ser presentado en juicio.



**ARTÍCULO 203.-** Tratándose de bienes propiedad del Estado o de la Federación, la autoridad municipal deberá poner en conocimiento de éstas la denuncia respectiva, a efecto de que manifieste lo que a su interés convenga.

---

## **TITULO QUINTO**

### **DE LAS INSPECCIONES, INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA**

---

#### **CAPITULO I**

#### **DE LAS INSPECCIONES**

**ARTÍCULO 204.-** La Dirección podrá realizar, por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección para verificar el cumplimiento de la Ley y el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 205.** El personal autorizado previo a iniciar la inspección, deberá:

- I. Cerciorarse del domicilio o lugar a inspeccionar.
- II. Requerir la presencia del visitado o su representante legal; en caso de no encontrarse, se dejará cita de espera a una hora hábil dentro de las veinticuatro horas siguientes para la práctica de la inspección;
- III. Cuando no se encuentre persona que reciba el citatorio o encontrándose se niegue a recibirlo, éste se dejará pegado en lugar visible del área, zona o bien que ha de visitarse y, a falta de éste, con el vecino inmediato, y
- IV. Si el visitado o el representante legal, no atiende a la cita que alude la fracción II del presente artículo, se llevará la diligencia con el encargado, cualquier dependiente o con la persona que ahí se encuentre; le exhibirá la orden respectiva y le entregará copia de la misma con firma autógrafa, requiriéndola para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o si los designados no aceptan desempeñarse como testigos, no invalidará los efectos de inspección, y el personal autorizado lo hará constar en el acta administrativa y asignará dos testigos.

**ARTÍCULO 206.-** Las inspecciones se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. El personal de inspección deberá contar con orden por escrito que contendrá la fecha; ubicación del inmueble por inspeccionar; así como el nombre o razón social del propietario o poseedor; objeto y aspectos de la visita; el fundamento legal y la motivación de la misma; el nombre y la firma de la autoridad que expida la orden y el nombre del inspector;



- II. El personal de inspección deberá identificarse ante la persona que ampara la orden de inspección y en su defecto, ante su representante, con la credencial vigente que para tal efecto expida la autoridad competente y entregar copia legible de aquélla;
- III. El personal de inspección realizará la visita dentro de las setenta y dos horas siguientes a la expedición de la orden;
- IV. Al inicio de la visita deberá requerir al interesado para que designe a dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, apercibiéndosele que en caso de no hacerlo, éstos serán nombrados por el propio inspector;
- V. De toda visita se levantará acta circunstanciada por duplicado, en la que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona con quien se entienda la diligencia, así como las incidencias y el resultado de la misma. El acta deberá ser firmada por la persona que inspeccionó, por la persona con quien se entendió la diligencia y por los testigos de asistencia propuestos por ésta o nombrados por el personal de inspección, en su caso. Si alguna de las personas señaladas se niega a firmar, el personal de inspección lo hará constar en el acta, sin que ésta circunstancia invalide el documento. El acta tendrá valor probatorio pleno, salvo prueba en contrario;
- VI. Uno de los ejemplares legibles del acta quedará en poder de la persona con quien se entendió la diligencia; y
- VII. El personal autorizado que hubiere practicado la visita, deberá entregar el acta levantada a más tardar al siguiente día hábil, a la autoridad que haya ordenado la verificación.

**ARTÍCULO 207.-** La persona con quien se entienda la diligencia está obligada a dar todo género de facilidades e informes al personal autorizado para el desarrollo de su cometido.

**ARTÍCULO 208.** La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección, cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la inspección, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**ARTÍCULO 209.** Recibida el acta de inspección por la autoridad ordenadora, se requerirá al interesado, mediante notificación personal, para que adopte de inmediato las medidas correctivas que sean necesarias, fundando y motivando el requerimiento y, para que, dentro del término de cinco días hábiles a partir del día siguiente hábil de la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se asienten.

**ARTÍCULO 210.** Transcurrido el término a que se refiere el artículo anterior y desahogadas las pruebas, la autoridad emitirá la resolución administrativa definitiva que contendrá:

- I. Relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección;
- II. La valoración de las pruebas ofrecidas por el interesado si las hubiere;
- III. Los puntos resolutiveos en los que se señalarán o en su caso ratificarán o adicionarán, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas;



- IV. El plazo otorgado al infractor para satisfacerlas; y
- V. Las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables; contra esta resolución, procederá el recurso de Revisión Administrativa.

## CAPITULO II DE LAS INFRACCIONES

**ARTÍCULO 211.-** Las personas que conforme a las disposiciones de la Ley y sus reglamentos resulten infractores, serán sancionadas por la autoridad competente en los términos de este reglamento.

**ARTÍCULO 212.-** Son conductas constitutivas de infracción las que lleven a cabo los particulares para:

- I. Realizar cualquier tipo de obras o instalaciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente de la autoridad competente;
- II. Continuar ejerciendo los derechos derivados de un permiso al vencerse el término del mismo, sin haber obtenido su renovación;
- III. Efectuar obras, instalaciones o realizar cualquier otro acto que modifique o altere las condiciones que sirvieron de base para conceder el permiso o que contravengan las disposiciones en él contenidas;
- IV. Llevar a cabo la ejecución de obras o instalaciones de cualquier naturaleza en lugares expresamente prohibidos para ello;
- V. Causar daños a bienes de propiedad pública o privada, con motivo de la ejecución de cualquier tipo de obras o instalaciones de las reguladas por este ordenamiento;
- VI. No cumplir con las resoluciones de la autoridad administrativa que ordenen suspender, derribar, desarmar, demoler o retirar la obra o instalación, en el plazo señalado para tal efecto o, dejar de cumplir cualquier medida de seguridad ordenada por la autoridad competente en uso de las atribuciones que la Ley y este Reglamento le confiere;
- VII. Impedir al personal autorizado la realización de inspecciones que en los términos de la Ley o en sus reglamentos se hubiese ordenado; y
- VIII. En general, llevar a cabo cualquier acto en contravención a las disposiciones de la Ley y sus reglamentos, y de los planes o programas de desarrollo urbano, o que por cualquier motivo causen o puedan causar daños a los ecosistemas, al patrimonio artístico, cultural o histórico o que pongan en riesgo la salud pública o la seguridad de la población.

**ARTÍCULO 213.-** Quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los Centros de población, se harán acreedores a las sanciones establecidas en las disposiciones jurídicas aplicables.

## CAPÍTULO III DE LAS SANCIONES



**ARTÍCULO 214.-** La aplicación de las sanciones se hará atendiendo a las circunstancias del caso, debiendo fundarse y motivarse con buen arbitrio y discreción y de acuerdo a los siguientes artículos.

**ARTÍCULO 215.-** Las infracciones a la Ley y Reglamentos, según sus particulares circunstancias, serán motivo de las siguientes sanciones:

- I. Multa de cincuenta a diez mil días de salario mínimo diario general vigente en el Estado en el momento de cometer la infracción;
- II. Clausura temporal o definitiva, parcial o total;
- III. Arresto administrativo hasta por treinta y seis horas;
- IV. Revocación de autorizaciones, concesiones, permisos o licencias;
- V. La cancelación del registro de profesionistas en los padrones de peritos de obra correspondiente y la inhabilitación hasta por cinco años para obtener el registro a que se refiere esta fracción; y
- VI. La demolición de la obra o construcción de que se trate.

La autoridad municipal podrá imponer, en un sólo acto y a una misma persona, en forma simultánea, una o más de las sanciones previstas en este artículo, atendiendo a la gravedad del caso específico y a las infracciones cometidas.

**ARTÍCULO 216.-** La multa es una sanción pecuniaria, cuyo monto podrá fijar la autoridad competente, tomando en cuenta la gravedad de la infracción y las circunstancias de la misma.

**ARTÍCULO 217.-** Las sanciones de carácter pecuniario se liquidarán por el infractor en la Tesorería Municipal en un plazo no mayor de quince días contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva. En todo caso su importe se considerará crédito fiscal en favor del Municipio y su cobro podrá realizarse a través del procedimiento administrativo de ejecución previsto en la legislación correspondiente.

En caso de reincidencia, la autoridad municipal podrá incrementar la multa hasta en un cincuenta por ciento, y revocar licencias, permisos, autorizaciones y concesiones.

Hay reincidencia cuando se incurre en la misma infracción en el periodo de un año a partir de la fecha en que fue sancionado por la primera infracción.

**ARTÍCULO 218.-** En los casos en que se determine la clausura temporal o definitiva, parcial o total de una obra o instalación, la autoridad municipal podrá determinar la suspensión, cancelación del permiso, licencia y en general cualquier autorización que se hubiese otorgado para la ejecución de las mismas.





**ARTÍCULO 219.-** Cuando se imponga como sanción la suspensión de una obra, se ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que motivaron la misma, fijando un plazo prudente para ello, a juicio de la autoridad competente, en la inteligencia de que dicha obra permanecerá suspendida hasta en tanto cumpla con lo ordenado.

**ARTÍCULO 220.-** En el caso de que sea de estricta necesidad demoler total o parcialmente las construcciones, ampliaciones o reconstrucciones realizadas sin licencia, ni autorización o en contravención a lo dispuesto por la Ley y este Reglamento, el costo de los trabajos estará a cargo de los propietarios o poseedores.

**ARTÍCULO 221.-** Tratándose de demolición total o parcial, suspensión o clausura temporal o definitiva, el personal encargado de ejecutarla, deberá levantar acta circunstanciada observando las formalidades establecidas para las inspecciones.

**ARTÍCULO 222.-** Turnada el acta de inspección a la autoridad ordenadora, se notificará al interesado personalmente o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte, en su caso, las medidas de urgente aplicación, otorgando un plazo de quince días hábiles para que manifieste por escrito lo que a su derecho convenga y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que se le atribuyan en el acta levantada.

**ARTÍCULO 223.-** Transcurrido el plazo otorgado al presunto infractor u oído al mismo, recibidas y desahogadas las pruebas que ofreciere, se le otorgará un plazo de tres días hábiles para alegar lo que a su parte corresponda. Vencido el mismo, se dictará la resolución administrativa dentro de los quince días hábiles siguientes, misma que se notificará personalmente al interesado o por correo certificado con acuse de recibo.

**ARTÍCULO 224.-** En la resolución administrativa que se emita, se ordenarán las medidas a ejecutarse para corregir las irregularidades detectadas, plazo para satisfacerlas y sanciones aplicadas, en su caso.

**ARTÍCULO 225.-** Independientemente de las sanciones administrativas que se impongan al infractor, la autoridad competente, en su caso hará del conocimiento del Ministerio Público los hechos que pudieran ser constitutivos de delito.

#### **CAPITULO IV DE LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES**

**ARTÍCULO 226.-** Los actos y resoluciones emitidos por las autoridades municipales, serán recurribles mediante los medios de impugnación que contempla el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los Reglamentos aplicables y el Bando de Policía y Buen Gobierno.



## TRANSITORIOS

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Este Reglamento entrará en vigor 60 días naturales después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua.

**ARTÍCULO SEGUNDO.-** Con la publicación de este Reglamento se deroga el Reglamento de Actos de Fusión, Subdivisión del Folleto Anexo al Periódico Oficial No. 96 Chihuahua, Chih., de fecha miércoles 30 de Noviembre de 1988.

**ARTÍCULO TERCERO.-** Los proyectos iniciados previamente ante la Dirección se registrarán por las normas anteriores a la publicación del presente reglamento.

**ARTÍCULO CUARTO.-** No se aplicarán los apartados de predios y edificaciones subutilizados en función de su Potencial Urbano, transferencia de potencial y la figura administrativa para llevarlo a cabo; Declaratoria de Zona de Atención Prioritaria; Contribución de mejoras y Reagrupamiento parcelario, hasta en tanto no se haya actualizado el Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población de Juárez y de San Agustín Valdivia.

**ARTÍCULO QUINTO.-** Hasta en tanto no se expida la reglamentación correspondiente, quedarán en suspenso las disposiciones relativas a la certificación de los profesionales en urbanismo y diseño urbano.

**ARTÍCULO SEXTO.-** La Dirección se encargará de convocar e instalar el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano Sostenible conforme se establece en los artículos del 214 al 220 de la Ley. Hasta en tanto no se haya creado el Consejo Consultivo y su Reglamento interno, no aplica la determinación del presupuesto participativo.

**ARTÍCULO SEPTIMO.-** Los sistemas de información geográfica, no aplican hasta que el IMIP disponga de los recursos y la información suficiente para su diseño y administración.

**ARTÍCULO OCTAVO.-** Los índices de desarrollo urbano sostenible mencionados los artículos del 76 al 80, no aplicarán hasta que el IMIP disponga de los recursos y la información suficiente para su diseño y aplicación.

**ARTÍCULO NOVENO.-** La Dirección con apoyo del IMIP convocarán a la Comisión para la revisión y actualización del Reglamento y el Reglamento de Construcción para el Municipio, a más tardar seis meses posteriores a la aprobación del Plan o Programa de Desarrollo Urbano Sostenible de Juárez con la finalidad de revisar e incorporar las adecuaciones necesarias.

<b>TÍTULO PRIMERO</b> .....	1
DISPOSICIONES GENERALES Y OBJETO.....	1
CAPÍTULO I.....	1
DISPOSICIONES GENERALES Y OBJETO .....	1
CAPÍTULO II.....	8
DE LAS AUTORIDADES Y DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES.....	8
SECCIÓN PRIMERA .....	8
DE LAS ATRIBUCIONES DE LAS AUTORIDADES LOCALES.....	8
SECCIÓN SEGUNDA.....	10
DE LAS ATRIBUCIONES DE LOS ÓRGANOS AUXILIARES .....	10
DE LA COMISIÓN DE ZONA METROPOLITANA .....	10
DEL CONSEJO DE PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL .....	10
DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN .....	10
DEL PROFESIONAL CERTIFICADO EN URBANISMO Y DISEÑO URBANO.....	11
DE LA COMISIÓN DE REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL REGLAMENTO .....	13
<b>TÍTULO SEGUNDO</b> .....	13
DE LA REGULACIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE MUNICIPAL .....	13
CAPÍTULO I.....	14
DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO.....	14
SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO .....	14
SECCIÓN PRIMERA .....	14
DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.....	14
SECCIÓN SEGUNDA.....	15
DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	15
SECCIÓN TERCERA .....	17
DE LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS EN EL MUNICIPIO. ....	17
SECCIÓN CUARTA .....	18
DE LA CLASIFICACIÓN DE ÁREAS EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN DEL MUNICIPIO .....	18
CAPÍTULO II.....	26
DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN URBANA Y DE LOS INSTRUMENTOS DE LA PLANEACIÓN URBANA .....	26
SECCIÓN PRIMERA .....	26
DEL CONTENIDO DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE A NIVEL MUNICIPAL .....	26
DEL PLAN O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DE CENTRO DE POBLACIÓN .....	27
DEL PLAN O PROGRAMA SECTORIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.....	28
DEL PLAN O PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.....	29
PLAN O PROGRAMA MAESTRO DE DESARROLLO URBANO .....	32
SECCIÓN SEGUNDA.....	35
DE LA FORMULACIÓN, MODIFICACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE .....	35

DE LA FORMULACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN URBANA .....	35
SECCIÓN TERCERA .....	38
DE LA MODIFICACIÓN Y AUTORIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.....	38
DE PLANEACIÓN URBANA.....	38
CAPÍTULO III .....	41
DEL SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO.....	41
SECCIÓN I .....	42
DE LOS ÍNDICES DE DESARROLLO SOSTENIBLE PARA EL MUNICIPIO .....	42
CAPITULO IV.....	44
NORMATIVIDAD GENERAL .....	44
<b>TÍTULO TERCERO</b> .....	44
DE LA OBTENCIÓN DE CONSTANCIAS, LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES PARA REALIZAR ACCIONES URBANAS EN EL MUNICIPIO .....	44
CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....	44
SECCIÓN PRIMERA .....	45
DE LA CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN Y LICENCIA DE USO DEL SUELO.....	45
SECCIÓN SEGUNDA.....	46
DE LA RECONSIDERACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO.....	46
SECCIÓN TERCERA.....	47
DE LA LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL .....	47
SECCIÓN CUARTA .....	47
DE LA LICENCIA DE FUNCIONAMIENTO.....	47
CAPÍTULO II.....	47
DE LA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, SEGREGACIÓN Y RELOTIFICACIÓN DE PREDIOS .....	47
SECCIÓN PRIMERA .....	48
DE LA SUBDIVISIÓN Y FUSIÓN .....	48
SECCIÓN SEGUNDA.....	50
DE LA SEGREGACIÓN .....	50
SECCIÓN TERCERA .....	50
DE LA RELOTIFICACIÓN.....	50
CAPÍTULO III .....	51
DEL FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS.....	51
DISPOSICIONES GENERALES.....	51
SECCIÓN PRIMERA .....	53
DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS.....	53
SECCIÓN SEGUNDA.....	59
DE LAS MODALIDADES DE LOS FRACCIONAMIENTOS .....	59
SECCIÓN TERCERA.....	63
DE LA ENTREGA-RECEPCIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS.....	63
CAPÍTULO IV.....	66

DE LA AUTORIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO .....	66
CAPÍTULO V.....	69
DE LAS ÁREAS DE DONACIÓN MUNICIPAL EN EL FRACCIONAMIENTO .....	69
CAPÍTULO VI.....	72
DE LA VIALIDAD .....	72
CAPÍTULO VII .....	84
DE LA VÍA PÚBLICA Y LA INFRAESTRUCTURA URBANA .....	84
CAPÍTULO VIII.....	88
DEL MANEJO Y CONTROL DEL AGUA PLUVIAL.....	88
DISPOSICIONES GENERALES.....	88
<b>TÍTULO CUARTO .....</b>	<b>93</b>
DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL, LA DENUNCIA PÚBLICA Y LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS .....	93
CAPÍTULO I.....	93
DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.....	93
CAPÍTULO II.....	93
DE LA DENUNCIA POPULAR .....	93
<b>TÍTULO QUINTO .....</b>	<b>95</b>
DE LAS INSPECCIONES, INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIOS DE DEFENSA .....	95
CAPITULO I.....	95
DE LAS INSPECCIONES .....	95
CAPITULO II.....	97
DE LAS INFRACCIONES.....	97
CAPÍTULO III .....	97
DE LAS SANCIONES .....	97
CAPITULO IV.....	99
DE LOS MEDIOS DE DEFENSA DE LOS PARTICULARES.....	99
<b>TRANSITORIOS .....</b>	<b>100</b>