

De conformidad con las bases normativas establecidas por el Congreso del Estado, y en ejercicio de sus facultades, el Ayuntamiento Constitucional de Juárez ha tenido a bien expedir el siguiente:

**Reglamento de Planeación de
Desarrollo Urbano del Municipio de
Juárez**

Miguel Agustín Corral, Presidente Municipal Suplente de Juárez, estado de Chihuahua, a los habitantes del Municipio, sabed:

Que el Ayuntamiento del municipio de Juárez, estado de Chihuahua, conforme lo dispone el artículo 25, fracción I, del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, en sesión de Cabildo de fecha, en ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los artículos 17, fracción III, y 35, fracción III, de la Ley General de Asentamientos Humanos y, con fundamento en los artículos 27, párrafo tercero, de la misma Constitución; 36, 37, fracción II, 38, 42, 44, 45, 46 y 48 de la Ley General de Asentamientos Humanos, y en los artículos 19, 20, 22, y demás aplicables del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, vigente en el Estado, y

Considerando:

- 1 Que el Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados aprobaron y el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos promulgó y ordenó publicar el decreto por el que se reformó el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación del 3 de febrero de 1983, conforme al cual los ayuntamientos participarán en el proceso de planeación del desarrollo urbano.
- 2 Que el texto reformado del artículo 115 constitucional, en su fracción II, otorga facultades a los municipios para expedir, de acuerdo con las bases normativas que deberán establecer las legislaturas de los estados, los bandos de policía y buen gobierno y los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones y que, en su fracción V confiere atribuciones a los mismos para formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal, participar en la creación y administración de sus reservas territoriales y controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; igualmente los faculta para que expidan los reglamentos y disposiciones administrativas que se requieran, para tal efecto, de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución.

- 3 Que este Reglamento ha sido discutido y aprobado en la sesión Cabildo que ha sido señalada anteriormente, en los términos de los artículos 19 a 22 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.
- 4 Que el artículo 27, párrafo tercero de la Constitución Federal, establece que la Nación tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público y que dicha disposición, interpretada en relación con el artículo 115, fracciones II y V, del mismo ordenamiento, confiere a los municipios la atribución de imponer las referidas modalidades, lo cual puede hacerse en este Reglamento.
- 5 Que el artículo 27 constitucional, citado en el considerando anterior, determina los objetivos de la planeación del desarrollo urbano, que son hacer una distribución equitativa de la riqueza pública y cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y lograr el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. La planeación del desarrollo urbano que hagan los ayuntamientos deberá coadyuvar al cumplimiento de los objetivos citados.
- 6 Que para el cumplimiento de los objetivos citados en el párrafo anterior, resulta de interés para los gobernantes y gobernados del Municipio el contar con disposiciones complementarias que regulen la planeación del desarrollo urbano y que garanticen seguridad jurídica.

Por lo que hemos tenido a bien expedir el siguiente

**Reglamento de
Planeación del Desarrollo Urbano de
Juárez**

**Título Primero
Generalidades**

**Capítulo Primero
Ámbitos de Validez**

Artículo 1

Este tiene los siguientes ámbitos de validez:

- I Su ámbito territorial de validez se limita al municipio de Juárez.
- II Su ámbito temporal de validez es indefinido, desde la fecha en que entre en vigor, en los términos del artículo primero transitorio.
- III Su ámbito material de validez lo constituye el régimen de planeamiento, el régimen urbanístico del suelo, la división del suelo urbano en diferentes zonas y los procedimientos administrativos.

**Capítulo Segundo
Terminología**

**Artículo 2
Definiciones**

Alineaciones actuales de las construcciones.- Son los linderos de las construcciones con el espacio libre no construido del predio, con los espacios públicos o con otros predios.

Alineaciones actuales de los predios.- Son los linderos de los predios con los espacios públicos existentes.

Alineaciones oficiales.- Son las líneas que se fijan como tales en el Plan, y pueden ser alineaciones del predio, alineaciones de la construcción o ambas.

Alineaciones oficiales de la construcción.- Son las que delimitan las superficies construibles y que las separan del espacio libre no construido del predio, de los espacios públicos o de otros predios.

Alineaciones oficiales del predio.- Son las que fijan en el Plan el límite del predio urbano con los espacios públicos o con otros predios.

Alteraciones estructurales.- Cualquier cambio en los elementos físicos permanentes de una construcción, como muros de carga, columnas, trabes, vigas, viguetas, armaduras, largueros, etc.

Altura de la construcción.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, hasta el lecho superior del techo de la última planta.

Altura de entrepisos.- Es la distancia entre el piso y el lecho inferior del techo en cada uno de los niveles de la construcción.

Altura de patio.- Es la dimensión vertical entre la rasante del terreno y el punto más alto de los paramentos que lo limiten.

Ancho de patio.- Es la dimensión horizontal medida del lado menor de un patio.

Área de construcción.- Es la superficie construible en planta baja, consistente en el área máxima de protección horizontal de una construcción principal con sus elementos accesorios. Se incluyen dentro del área de construcción los patios abiertos menores de un metro cincuenta centímetros de ancho y todos los patios cerrados menores de un metro ochenta centímetros de ancho.

Bodega.- Cualquier construcción o local donde se almacenan artículos, mercancías o bienes muebles. El término bodega no incluye el almacenamiento incidental al giro comercial de un negocio o a otros usos permitidos en un determinado predio.

Calle.- Se entiende por tal una vía pública designada como calle, avenida, calzada, camino, etc., en el Plan o en las declaratorias de destinos.

Cerco.- Es el elemento constructivo o de ornato colocado en los linderos de un lote a fin de delimitarlo.

Club privado.- Es la construcción o parte de construcción usada por una asociación organizada para la promoción de objetivos sociales comunes y cuyos fines no constituyen una especulación mercantil. Sus servicios son limitados a sus miembros y a las personas que éstos inviten.

Coefficiente de ocupación del suelo.- Superficie construible determinada por la cifra total de metros cuadrados construidos -suma de todas las plantas- por cada metro cuadrado de superficie del predio; es decir, expresa el área total construida como un múltiplo del área de cada predio. Este número se determina dividiendo el área total construible en un predio entre el área total del predio. Se incluyen en dichos coeficientes los cubos de elevadores y escaleras en cada piso, los es-

pacios para equipos mecánicos con techó de más de 2 m de altura, los áticos, balcones y entrepisos.

Colindancia.- Es la línea que delimita un predio de otros o de zonas de uso común.

Condhotel.- Es un edificio constituido en régimen de propiedad en condominio, en el que los estatutos del condominio prevén que la totalidad de inmueble será administrada como un hotel. La asamblea de condominios designará la administración y expedirá las reglas de funcionamiento. Cada condómino conserva el derecho de usar o disfrutar directa o indirectamente su condominio, dando previo aviso a la administración.

Condominio.- Es el régimen de propiedad consistente en que los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, pertenezcan a distintos propietarios, cada uno de los cuales tiene un derecho singular y exclusivo sobre su departamento, vivienda, casa o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada departamento, vivienda, casa o local deberá tener una salida propia a un elemento común del inmueble o a la vía pública.

Constancia de zonificación.- Es el documento que acredita las circunstancias urbanísticas que inciden en un predio, de acuerdo con los planes de ordenación vigentes.

Cuarto habitable.- Es un espacio cerrado indivisible, usado para estar o dormir. El cuarto habitable no incluye áticos, bodegas, corredores, pasillos, lavanderías, despensas, baños ni cocinas, ni espacios análogos a los anteriormente mencionados.

Declaratoria.- Es un acto administrativo que implementa y desarrolla las normas de régimen del suelo contenidas en el Plan o en los programas. Las declaratorias son de reservas, usos y destinos.

Departamento.- Es la vivienda que se encuentra ubicada dentro de una construcción multifamiliar.

Destino.- Fin público al que debe dedicarse un inmueble.

Dormitorio.- Es una construcción o parte de ella que no sea motel, hotel o club, que tenga un área superior a 20 m² dedicada a la ocupación temporal por personas, mediante el pago de una contraprestación.

lo implementen y desarrollen, así como los que contravengan sus disposiciones.

Espacio de estacionamiento.- Es un área independiente de la vía pública, de dimensiones apropiadas para la guarda de vehículos motorizados de transportación terrestre.

Espacio libre no construido del predio.- Es la parte del predio comprendida fuera de las alineaciones oficiales de la construcción.

Espacios abiertos.- Polígonos delimitados en un plano que se podrán dedicar a parques, jardines públicos, áreas deportivas y de recreo y expansión, según lo determinen el Plan y las declaratorias de reservas, usos y destinos. En los espacios abiertos sólo se podrán construir las instalaciones indispensables de acuerdo con las funciones que sean inherentes a dichos espacios.

Establo privado.- Es una construcción accesoria, con superficie no mayor de 50 m², destinada al albergue de animales.

Estructura.- Es cualquier construcción localizada permanentemente en un predio. Forman parte de la estructura las torres de radio y televisión, las plataformas, los asta banderas, los tanques de depósito, las chimeneas, y los puentes y muros de contención. No forma parte de la estructura el equipo mecánico, pero sí se incluyen los soportes de dicho equipo.

Fraccionamiento.- Es la división de un terreno que requiera la apertura de una o más y las públicas.

Frente de calle.- Es la línea que se separa de un predio de la calle. Cuando un predio colinda con dos o más calles, el propietario tiene la opción de seleccionar cuál de ellas será el frente para propósitos de determinar el sitio en donde se colocará el número oficial.

Frente de ocupación.- Es el porcentaje del frente o frentes del predio que pueden ser ocupados por la construcción.

Fomento.- Estímulo otorgado a las personas físicas o morales que realizan determinados actos o hechos previstos por el Plan. Tales estímulos consisten en fomentos fiscales exenciones, reducciones o certificados acreditables en contra de tributos federales, estatales o municipales, financiamiento -otorgado por dependencias o entidades públicas o por las sociedades nacionales de crédito, o bien dotación de insumos suelo, materiales o mano de obra.

Hotel.- Es una construcción o parte de ella en la cual hay al menos 30 cuartos habitables o suites reservados exclusivamente para el alojamiento de clientes y donde los alimentos, preparados en una cocina del

establecimiento, pueden ser tomados en un comedor para no menos de 30 personas simultáneamente. Dicho comedor deberá estar comunicado con el lobby.

Largo de patio.- Es la dimensión medida del lado mayor de un patio.

Línea de construcción.- Es la que delimita la superficie construida.

Manzana:- Es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías públicas o espacios públicos.

Motel.- Es una construcción destinada al alojamiento de clientes, formada por cuartos habitables y/o suites y, como mínimo, un lugar de estacionamiento adjunto a cada unidad de cuarto o suite.

Patio.- Es un espacio no construido ubicado dentro de un predio, que no forma parte del área de restricción. Los patios pueden ser abiertos o cerrados.

Patio abierto.- Es un patio limitado por una o varias construcciones en dos o más lados y abierto en uno o más de ellos hacia áreas no construidas de predio, hacia otros predios o hacia áreas de uso común.

Patio cerrado.- Es un patio rodeado por todos sus lados por los muros de una o varias construcciones.

Pensión.- Es una construcción o parte de la misma que no sea hotel, motel, ni club, privado, donde por pago semanal o mensual se da el servicio de alimentos o de alojamiento y alimentos a tres o más huéspedes.

Perímetro del Plan.- Es el límite señalado por el Plan que circunda el ámbito espacial de validez del mismo y que lo separa de las áreas no reguladas por el referido Plan.

Plan.- La norma jurídica que forma parte del sistema nacional de planeación del desarrollo, que, con un carácter materialmente legislativo, ordena jurídicamente el desarrollo urbano y cuya singularidad radica en incorporar a sí misma la fase de su ejecución, determinando, de manera absoluta, el resultado de su aplicación. El Plan fija los objetivos para el desarrollo urbano municipal y selecciona los medios para lograr dicho desarrollo.

Piso.- Es el espacio entre el lecho superior de un entrepiso y el lecho inferior del techo, del plafón o de la parte más baja de la estructura del techo. El número de pisos será contado a partir de la rasante de la acera.. El término piso no incluye sótanos, mezanines, es-