

## Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua



Registrado como Artículo  
de Segunda Clase de  
fecha 2 de Noviembre  
de 1927

Todas las Leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse en este Periódico.

Responsable: La Secretaría de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., Miércoles 10 de Noviembre de 1988

No. 96

### GOBIERNO FEDERAL

ACUERDOS de Inafectabilidad Ganadera de diferentes predios y Municipios de este Estado.

De la Pág. 3747 a la 3748

- 0 -

DECRETO Presidencial mediante el cual se expropia por causa de utilidad pública a favor de la Comisión Federal de Electricidad una superficie de O-96-99 Has. al pablado denominado CONCORDIA Mpio. y Estado de Chihuahua.

Pág. 3749

- 0 -

### GOBIERNO LOCAL

DEPTO. DE REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO.

CONVOCATORIA a los CC. Aspirantes al Ejercicio del Notariado haciendo de su

### GOBIERNO FEDERAL

#### ACUERDO DE INAFECTABILIDAD GANADRA

Al margen un sello con el Escudo Nacional que dice:

Estados Unidos Mexicanos, Secretaría de la Reforma Agraria.

Con apoyo en dictámenes aprobados por el Pleno del Cuerpo Consultivo Agrario en gestión del día 7 de Septiembre de 1988, de los que se desprende que se han cubierto los requisitos referentes a superficie, calidad, explotación y origen de la propiedad inafectable, establecidos en los Artículos 2,7 Fracción XV de la Constitución General de la República: 249, 251, 257, 249, 260, 353, 354, 10 Fracción XX y Segundo Transitorio, párrafo segundo y demás relativos de la Ley Federal de Reforma Agraria; primero inciso G), 7, 9, 15, 18, 42, 44, 45 y demás conducentes del Reglamento de inafectabilidad Agrícola y Ganadera, así como el 4, 9 y demás aplicables del Reglamento para la Determinación de Coeficientes de Agostadero, el C. Secretario de la Reforma Agraria, con fecha 24 de noviembre de 1988, acuerdo expedier los siguientes Certificados de Inafectabilidad Ganadera del Estado de Chihuahua.

conocimiento que se encuentra vacante la Notarla Pública Número Uno del Distrito Mina, con residencia en Guadalupe y Calvo, Chih.

(TERCERA PUBLICACION)

Pág. 3751

- 0 -

PRESIDENCIA MUNICIPAL DE CIUDAD JUÁREZ, CHIH.

REGLAMENTO d Actos de Fusión, Subdivisión, Relotificación y Fraccionamiento de predios para el Municipio de Juárez. (FOLLETO ANLXO)

CONVOCATORIAS, EDICTOS DE REMATE, AVISOS JUDICIALES Y DIVERSOS.

De la Pág. 3752 a la 3802

**Folleto Anexo**

**Al**

**Periódico Oficial**

**No. 96**

Chihuahua, Chih. Miércoles 30 de Noviembre de 1988

# INDICE

## TITULO PRIMERO

### CAPITULO UNICO

De las disposiciones generales. . . . . 5

## TITULO SEGUNDO

### CAPITULO I

De los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios. . . . . 7

### CAPITULO II

De los actos de subdivisión . . . . . 7

### CAPITULO III

De los actos de relotificación . . . . . 8

### CAPITULO IV

De los actos de fraccionamiento . . . . . 9

## TITULO TERCERO

### CAPITULO UNICO

De las normas técnicas . . . . . 43

## TITULO CUARTO

De los procesos de solicitud y aprobación de los actos de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de predios.

### CAPITULO I

De los actos de fusión . . . . . 57

### CAPITULO II

De los actos de subdivisión . . . . . 58

### CAPITULO III

De los actos de relotificación . . . . . 58

### CAPITULO IV

Del proceso de aprobación . . . . . 59

### CAPITULO V

De los actos de fraccionamiento . . . . . 60

### CAPITULO VI

De la recepción de las obras . . . . . 63

## **TITULO QUINTO**

### **CAPITULO UNICO**

De la ejecución de las obras . . . . . 65

## **TITULO SEXTO**

### **CAPITULO UNICO**

De la inspección y supervisión de las obras . . . . . 67

## **TITULO SÉPTIMO**

### **CAPITULO UNICO**

De las sanciones . . . . . 69

## **TITULO OCTAVO**

### **CAPITULO UNICO**

De la defensa de los particulares . . . . . 71

**TRANSITORIOS** . . . . . 71

# TITULO PRIMERO

## CAPITULO UNICO DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1o.** Las disposiciones contenidas en este Reglamento son de orden público e interés social y regirán a todas las personas físicas, morales y a las entidades públicas y privadas que realicen actos de fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de predios que se encuentren dentro de los límites territoriales del Municipio de Juárez, Estado de Chihuahua. Estos actos solo podrán llevarse a cabo mediante autorización expresa, otorgada por las autoridades municipales competentes, previos estudios y dictámenes que para el efecto rindan, y, una vez que se hayan otorgado las garantías, efectuado los derechos que se señalan en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**ARTICULO 2o.** Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

**I.- FUSION**, la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes.

**II.- SUBDIVISION**, la partición de un terreno en dos o más fracciones sin acciones de urbanización: división de un terreno urbano en las partes resultantes por la apertura o prolongación de calles autorizadas por las autoridades municipales; división física de la propiedad con fines de adjudicación en juicios sucesorios.

**III.- RELOTIFICACION**, las modificaciones de dimensiones de dos o más predios cuya resultante sea distinta a las dimensiones previamente autorizadas.

**IV.- FRACCIONAMIENTO**, la división de un terreno, mediante la apertura de calle o calles, y/o de obras de urbanización que condicionen el inmueble para tal propósito.

**V.- VIVIENDA UNIFAMILIAR**, es aquella construida en un predio, con servicios completos de cocina y baño.

**VI.- VIVIENDA BIFAMILIAR**, dos construidas en un predio, con servicios completos de cocina y baño por cada vivienda.

**VII.- VIVIENDA PLURIFAMILIAR**, se define como más de dos viviendas construidas en un predio con servicios completos de cocina y baño por cada una de ellas. Puede ser horizontal o vertical.

**VIII.- CONJUNTO HABITACIONAL**, es una agrupación de viviendas que tienen en común las siguientes características:

- Una planeación de conjunto
- Conservan en común servicios de administración, vigilancia, estacionamiento y mantenimiento de áreas abiertas.
- Pueden ser viviendas aisladas o en edificios: horizontal o vertical.

**ARTICULO 3o.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de este Reglamento corresponde al Presidente Municipal por sí mismo, o a través de la Dirección de Obras Públicas Municipales, con fundamento en el artículo 26 fracc. XXIII y el artículo 57 fracc. XII del Código Municipal para el Estado de Chihuahua en vigencia.

**ARTICULO 4o.** En caso de duda o conflicto para el entendimiento y ejecución del presente Reglamento, se deberá atender al dictamen de la Secretaría del H. Ayuntamiento de conformidad con el artículo 52 fracc. XIII del Código Municipal vigente en el Estado de Chihuahua.

**ARTICULO 5o.** La Dirección de Obras Públicas a través del Departamento de Planeación, con la intervención de la Secretaría del Ayuntamiento, en los términos del artículo 52 fracc. XIII del Código Municipal designará una Comisión para estudiar y proponer modificaciones y reformas a este Reglamento, con el carácter de asesora del Departamento en esta materia.

Esta Comisión se integrará con un representante del Colegio de Arquitectos de Cd. Juárez, A.C., otro del Colegio de Ingenieros Civiles de Cd. Juárez, A.C., otro de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de Cd. Juárez, A.C. y uno más de la Asociación de Industriales de la Vivienda de Cd. Juárez, A.C.; así como uno de Ingeniería de la Ciudad, uno del Consejo Municipal de Planeación y dos del Departamento de Planeación, más el jefe de esta dependencia, el cual contará con voto de calidad.

# TITULO SEGUNDO

## CAPITULO 1

### DE LOS ACTOS DE FUSION, SUBDIVISION Y RELOTIFICACION DE PREDIOS

**ARTICULO 6o.** Para los efectos de este Reglamento se consideran actos de fusión, subdivisión y re-lotificación los que se realicen en cualquier colonia, fraccionamiento, o predios comprendidos dentro de los límites territoriales del Municipio de Juárez.

**ARTICULO 7o.** Las normas establecidas por este Reglamento tienen un carácter supletorio de las que determinen las declaratorias de reservas, usos y destinos, por lo que se aplicarán en caso de ausencia, o en forma complementaria de las normas contenidas en las declaratorias citadas.

También son aplicables supletoriamente, el Código Administrativo del Estado, el Código Municipal y demás disposiciones aplicables.

**ARTICULO 8o.** Las autorizaciones de fusión, subdivisión y re-lotificación que conceda el Ayuntamiento tendrán en cuenta lo dispuesto en los artículos 1507 y 1508 del Código Administrativo del Estado de Chihuahua y estarán sujetos además a las siguientes condiciones:

a) Que el uso que se le pretenda dar no resulte diferente a lo previsto en los planes y/o programas de desarrollo urbano y declaratorias de usos.

b) Que no se altere la seguridad y tranquilidad de la comunidad.

## CAPITULO II

### DE LOS ACTOS DE SUBDIVISION

**ARTICULO 9o.** La subdivisión de predios puede ser de la siguiente manera:

I.- División de un terreno en dos o más partes sin acciones de urbanización.

II.- Subdivisión como resultante de la apertura o prolongación de calles autorizadas.

III.- División de un predio por asignación de usos y destinos.

**ARTICULO 10o.** Son predios indivisibles:

I.- Los determinados como lotes mínimos.

II. Aquellos 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, con el fin de fusionarlos a éstos.

III.- Aquellos cuyas dimensiones sean menores del doble de las superficies establecidas como mínimas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo, se fusione 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 tocara a cada una de las fracciones resultantes en caso de que el predio se subdividiera.

V.- Aquellos que se ubiquen en áreas sujetas a regulación de planes y/o programas de desarrollo urbano o de integración ecológica en cuyas declaratorias se establezcan las unidades de superficie estrictamente indivisibles.

VI.- Aquellos que se ubiquen en fraccionamientos campestres.

**ARTICULO 11o.** La condición de predio indivisible se asentará en el certificado de uso expedido por el H. Ayuntamiento.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS ACTOS DE RELOTIFICACION**

**ARTICULO 12 o.** La relotificación de predios podrá autorizarse cuando no se alteren las densidades de población autorizadas para la zona y los lotes resultantes no sean inferiores a las dimensiones mínimas establecidas por este Reglamento.

No obstante por circunstancias excepcionales, podrá autorizarse la división de predios de menor superficie, siempre y cuando no sea ésta menor del 70% de la superficie del predio mínimo, ni exceda del 5% del número de los lotes resultantes de la relotificación.

Las relotificaciones se regularán supletoriamente por las normas aplicables a las fusiones y subdivisiones del Código Administrativo y demás reglamentos municipales.

**ARTICULO 13 o.** Los actos de relotificación podrán ser autorizados cuando, en una zona o polígono determinado, existan porcentajes superiores al 60% de su superficie con incipiente desarrollo o se encuentre deteriorado física o funcionalmente; en todo caso dicho acto deberá responder a criterios de mejoramiento. Para tal efecto, los planes de desarrollo urbano determinarán áreas bajo políticas de mejoramiento, las acciones de mejoramiento que han de llevarse a cabo y los lineamientos fundamentales del correspondiente proyecto de relotificación.

**ARTICULO 14o.** No se concederá autorización alguna que no se ajuste a un proyecto elaborado en los términos del artículo anterior.



**ARTICULO 15o.** La relotificación en fraccionamientos en desarrollo, podrá ser autorizada siempre que:

- a) Raya sido autorizado por el H. Ayuntamiento
- b) No se haya vendido más del 60% de los lotes
- c) No se incremente la superficie vendible, ni se disminuyan las áreas de vía pública y de donación municipal.
- d) La capacidad de las redes de agua, alcantarillado y energía eléctrica lo permitan.
- e) La densidad de población responda a las características establecidas en el Capítulo IV, según el tipo de fraccionamiento que se trate.

## **CAPITULO IV**

### **DE LOS ACTOS DE FRACCIONAMIENTO**

**ARTICULO 16o.** Las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas que pretendan realizar un fraccionamiento, estarán sujetas a lo dispuesto en este Reglamento en lo que respecta a tipo del mismo, zonificación interna, soluciones viales, anchura de calles y avenidas, dimensiones mínimas de lotes, densidad de población y espacios libres y su utilización, y a lo que establezcan los demás reglamentos aplicables.

**ARTICULO 17o.** En los términos del artículo 192 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Los fraccionamientos pueden ser del tipo Residencial, Habitacional, Comercial, Industrial y Campestre.

**ARTICULO 18o.** En cualquier tipo de fraccionamiento, se podrán autorizar usos y destinos diferentes a los que lo tipifican, siempre y cuando, éstos sean considerados por los planes y/o programas de desarrollo urbano y declaratorias de usos, como compatibles con las actividades generadas en el fraccionamiento. Ningún fraccionamiento podrá ubicarse en zona distinta a la establecida por los ordenamientos en materia de desarrollo urbano.

**ARTICULO 19o.** En todo tipo de fraccionamiento deberán respetarse las densidades de población y construcción establecidas por los planes y/o programas de desarrollo urbano aplicables, la declaratoria de usos y lo dispuesto por este Reglamento.

**ARTICULO 20o.** Se consideran predios sujetos a actos de fraccionamiento, aquellos mayores a 2 Ha.

Todo proyecto de fraccionamiento en zona de reserva, o en zonas que generen conflictos urbanos graves, o que exceda de las 50 Ha., deberá ser acompañados por un proyecto de plan o programa parcial para su autorización.

Quedan exceptuados de esta disposición los fraccionamientos de tipo campestre, ubicados fuera del límite del área urbana.

**ARTICULO 21o.** Para los efectos del presente reglamento, los fraccionamientos se clasifican de la siguiente manera:

**I.- Fraccionamientos Habitacionales;** son aquellos cuyos lotes se destinan en su mayoría, para uso habitacional y responden a las siguientes clasificaciones:

**A).- Por su urbanización:**

- a.1) Urbanización completa; son aquellos cuyo proceso de urbanización se dará de manera integra, incluidos todos los servicios.
- a.2) Urbanización progresiva; son aquellos cuyo proceso de urbanización se dará por etapas, proporcionando en la primera los servicios básicos de agua, drenaje y electricidad.

**B).- Por el tipo de vivienda:**

- b.1) Unifamiliar
- b.2) Bifamiliar
- b.3) Plurifamiliar horizontal
- b.4) Plurifamiliar vertical

**C).- Por su ubicación;** en este caso se refiere a la relación con respecto al Limite del Centro de Población y son:

- c.1) Urbano, son aquellos que se desarrollan dentro del Límite de Área Urbana o en el área de reserva.
- c.2) Campestre, los que se desarrollan fuera del Limite de Centro de Población.
- c.3) Integración Ecológica, se desarrollan en el área normativa del Plan Parcial de Integración Ecológica.

**D).- Por su categoría;** se refiere a la diferenciación en cuanto a tamaño de los lotes, densidades de población, y podrán ser de los siguientes tipos:

- 1) Habitacional A
- 2) Habitacional B
- 3) Habitacional C
- 4) Habitacional D
- 5) Urbanización progresiva

**II.- Fraccionamientos Comerciales;** son aquellos en los que sus lotes se destinan en su mayoría, a la edificación de locales donde se ejercerán actividades comerciales y/o de prestación de servicios.

**III.- Fraccionamientos Industriales;** son aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de naves y locales para la producción industrial y pueden ser de los siguientes tipos:

- 1) Industria pesada
- 2) Industria ligera

**IV.- Fraccionamientos Campestres;** son aquellos cuyos lotes se destinan para la edificación de vivienda rústica, locales para la experimentación y explotación agropecuaria, alojamiento temporal, prestación de servicios comerciales y recreativos; y además, la intensidad de uso del suelo, en cuanto a ocupación y utilización, es baja y se desarrollan fuera del Límite de Centro de Población.

#### **ARTICULO 22o FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO A**

Son aquellos cuyos lotes se destinan a usos habitacionales de baja densidad de población y cuya oferta satisface la demanda de estratos económicos altos de la sociedad. Este tipo de fraccionamientos deberá cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

##### **1.- Urbanización mínima**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación 1/
- \* Red de alumbrado público 1/
- \* Red de distribución de gas
- \* Red telefónica 1/
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito (horizontal y vertical)
- \* Hidrantes
- \* Guarniciones de concreto
- \* Banquetas de concreto o similar, antiderrapante con pendiente hacia el arroyo.
- \* Pavimento asfáltico o similar
- \* Solución a los escurrimientos pluviales en los términos del artículo 61.

- \* Una toma de agua en áreas verdes por cada 10m. ó fracción, de frente a vía pública.
- \* Arbolado en parques, jardines y camellones.

1/ Estas redes serán obligatoriamente subterráneas.

## II.- Calles (ver cuadro 4)

Las secciones mínimas de arroyo y banquetta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria*	25.0 a 35.0	2.50
Secundaria*	20.50	2.00
Principal	20.50	1.50
Local	15.00	1.50
Cerrada	15.00	1.50
Peatonal	10.00	---

\* Para el caso de vías Primarias y Secundarias la sección y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad.

Para el resto de los tipos se establece la sección mínima. El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidades en base a las necesidades de movilización.

## III.- Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima será de 800m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 20m.

## IV.- Donaciones

Esta será del 15% de la superficie vendible, destinada a parques y jardines.

## V.- Restricciones

Serán las que indiquen la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se establecen las siguientes:

- \* La densidad de población bruta máxima será de 10 viv/Ha.
- \* 6 metros al frente a partir del alineamiento, destinado a jardín.

- \* 2 metros laterales a partir del Límite del predio en las dos colindancias.
- \* No se podrá ocupar con construcción más del 65% de la superficie total del predio.
- \* No se permitirá la relotificación de predios.
- \* Las construcciones de vivienda no podrán exceder de 2 niveles ó 7 mts.
- \* No se permitirá la existencia de usos del suelo distintos al habitacional, ni la vivienda bifamiliar.

**ARTICULO 23o. FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO B**

Son aquellos cuyos lotes, en su mayoría, se destinan a usos habitacionales de baja densidad de población y cuya oferta satisface la demanda de estratos económicos altos de la sociedad. Este tipo de fraccionamientos deberán cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

**I- Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación
- \* Red de alumbrado público
- \* Red de distribución de gas
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito (horizontal y vertical).
- \* Hidrantes
- \* Guarniciones de concreto
- \* Banquetas de concreto o similar, antiderrapante con pendiente hacia el arroyo.
- \* Pavimento asfáltico o similar.
- \* Solución de los escurrimientos pluviales en los términos del art. 61
- \* Una toma de agua por cada 100m. ó fracción, de frente a vía pública, en parques y jardines.
- \* Arbolado en parques, jardines y camellones.

## II.- Calles (ver cuadro 4)

Las secciones mínimas de arroyo y banqueta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria*	25.0 a 35.0	2.50
Secundaria*	20.50	2.00
Principal	15.50	1.50
Local	12.00	1.50
Cerrada	10.00	1.50
Peatonal	10.00	---

\* Para el caso de vías Primarias y/o Secundarias la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación, de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad. Para el resto de los tipos se establece la sección mínima.

El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidades en base a las necesidades de movilización.

## III.- Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima será de 350m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 12m.

Para vivienda bifamiliar la superficie mínima será de 650m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 15m.

## IV.- Donaciones

Estas serán del 15% de la superficie vendible, destinada a parques y jardines.

## V.- Restricciones

Serán las que indiquen la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se establecen las siguientes:

- \* La densidad bruta de población máxima será de 18 viv/Ha
- \* 5m. al frente a partir del alineamiento
- \* 2.0m. laterales a partir del alineamiento en una de las dos colindancias.
- \* No se podrá ocupar más del 65% de la superficie total del predio con construcción.

## **ARTICULO 24o. FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO C**

Son aquellos cuyos lotes se destinan a usos habitacionales de baja y media densidad de población y cuya oferta va encaminada a satisfacer las demandas de estratos económicos altos y medios de la sociedad. Esta categoría, en función de la densidad de población, se subdivide a su vez en dos tipos:

- c.1, que contempla densidades entre 18 y 35 viv/Ha; y
- c.2, que contempla densidades entre 35 y 50 viv/Ha.

Este tipo de fraccionamientos deberán cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

### **I.- Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación
- \* Red de alumbrado público
- \* Red de distribución de gas
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito (horizontal y vertical)
- \* Hidrantes
- \* Guarniciones de concreto
- \* Banquetas de concreto o similar, antiderrapante con pendiente hacia el arroyo.
- \* Pavimento asfáltico o similar
- \* Solución a los escurrimientos pluviales en los términos del art. 61.
- \* Una toma de agua por cada 100m. ó fracción, de frente a vía pública, en parques y jardines.
- \* Una toma de agua y una descarga de albañal en el área de donación destinada a equipamiento, por cada 100m., ó fracción, de frente a vía pública.

### **II.- Calles (ver cuadro 4)**

Las secciones mínimas de arroyo y banquetta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria*	25.0 a 35.0	2.50
Secundaria*	20.50	2.00
Principal	15.50	1.50
Local	10.00	1.50
Cerrada	10.00	1.50
Peatonal	10.00	---

\* Para el caso de vías Primarias y/o Secundarias la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad. Para el resto de los tipos se establece la sección mínima.

El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidades en base a las necesidades de movilización.

### III.- Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima será de 170m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 9.00m., para el C.1; y de 120m<sup>2</sup> de superficie, y el frente mínimo de 7.00m., para el tipo C.2.

Para vivienda bifamiliar la superficie mínima será de 350m<sup>2</sup> y el frente de 13m., en el tipo C.1; y de 216m<sup>2</sup> de superficie, y frente de 10m. en el tipo C.2.

### IV.- Donaciones

Esta será del 15% de la superficie vendible distribuido de la siguiente manera:

El 7.5% para parques y jardines; y

el 7.5% para equipamiento urbano.

### V.- Restricciones:

Serán las que establecen la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se establecen las siguientes:

- \* Para el tipo C.1 la densidad bruta de población máxima será de 35 viv/Ha; para el tipo C.2 de 50 viv/Ha.
- \* 3m. al frente a partir del alineamiento
- \* No se podrá ocupar más del 70% de la superficie total del lote con construcción.



- \* Todos los fraccionamientos de superficie mayor a 10 Ha. deberán preveer 4.0m<sup>2</sup>/VIV para actividades comerciales.
- \* Los fraccionamientos del tipo C.2 con superficie entre 5 y 10 Ha, deberán preveer 4.0m<sup>2</sup>/VIV para actividades comerciales.
- \* Las áreas para actividades comerciales no podrán cambiar de uso del suelo y no procede la relotificación. Estas áreas no podrán ubicarse sobre vialidades locales y deberán de cumplir con lo que establece el capítulo XIX del Reglamento de Construcciones vigente.

**ARTICULO 25o. FRACCIONAMIENTO HABITACIONAL TIPO D.**

Son aquellos cuyos lotes o superficies se destinan en su mayoría, a usos habitacionales de media y alta densidad de población y cuya realización se efectúa a través del Programa Financiero de Vivienda de la Banca Nacional, o bien, a través de los organismos del sector público.

Este tipo de fraccionamientos se subdivide en cuatro tipos, dependiendo de la densidad bruta de población:

- D.1 con densidades entre 45 y 60 viv/Ha,
- D.2 con densidades entre 60y 66 viv/Ha,
- D.3 con densidades entre 66y 90 viv/Ha y
- D.4 con densidades mayores a 90 viv/Ha.

Deberán cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

**I.- Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación
- \* Red de alumbrado público
- \* Red de distribución de gas
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito (horizontal y vertical)
- \* Guarniciones de concreto
- \* Banquetas de concreto o similar, antiderrapante con pendiente hacia el arroyo.

- \* Pavimento asfáltico o similar
- \* Solución a los escurrimientos pluviales en los términos del art. 61
- \* Una toma de agua por cada 100m., ó fracción, de frente a vía pública, en parques y jardines.
- \* Una toma de agua y una descarga de albañal en el área de donación destinada a equipamiento, por cada 100m., 6 fracción, de frente a vía pública.

## II.- Calles (ver cuadro 4)

Las secciones mínimas de arroyo y banqueteta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes.

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria*	20.0 a 35.0	2.50
Secundaria	20.50	2.00
Principal	15.50	1.50
Local	10.00	1.50
Cerrada	10.00	1.50
Peatonal	8.00	---

\* Para el caso de vías Primarias y/o Secundarias la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad. Para el resto de los tipos se establece la sección mínima.

El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidades en base a las necesidades de movilización.

En caso de fraccionamientos del tipo D.3 y D.4 se deberá dejar un área de estacionamiento para visitas, fuera de la vía pública, de acuerdo al siguiente criterio:

1 Cajón de 2.35 x 5.50m. por cada 5 viviendas.

## III.- Lotes

La superficie y frente será lo que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima para habitación unifamiliar será de 105m<sup>2</sup> con frente mínimo de 7m. La superficie mínima de 90m<sup>2</sup>, con frente de 6.00m. será obligatorio para habitación unifamiliar en dos niveles.

Para vivienda bifamiliar la superficie mínima será de 170m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 9.00m.

Para fraccionamientos del tipo D.3 y D.4 no se permite la vivienda unifamiliar.

#### **IV.- Donaciones**

Esta será del 15% de la superficie vendible, distribuido de la siguiente manera:

El 7.5% para parques y jardines; y

El 7~% para equipamiento urbano.

#### **V.- Restricciones:**

Serán las que indiquen la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se establecen las siguientes:

- \* 1.5m. al frente a partir del alineamiento
- \* No se podrá ocupar más del 80% de la superficie total del lote con construcción.
- \* Para los fraccionamientos del tipo D.1 y D.2 se deberá preveer  $5.0m^2/VIV$  para actividades comerciales.
- \* Para los fraccionamientos del tipo D.3 se deberá preveer  $5.0m^2/VIV$  para actividades comerciales.
- \* Para los fraccionamientos del tipo D.4 se deberá preveer  $6.2m^2/VIV$  para actividades comerciales.
- \* Las áreas para actividades comerciales no podrán cambiar de uso del suelo y no procede la relotificación. Estas áreas no podrán ubicarse sobre las vialidades locales y deberán de cumplir con lo que establece el capítulo XIX del Reglamento de Construcciones vigente.

#### **ARTICULO 26o. FRACCIONAMIENTO DE URBANIZACION PROGRESIVA.**

Son aquellos, cuyos lotes se destinan a uso habitacional y la oferta se encamina a satisfacer la demanda de estratos económicos bajos de la población, con el espíritu del artículo 1510 del Código Administrativo del Estado. Su característica se basa en que el proceso de urbanización se desarrolla en estas. Este tipo de fraccionamientos deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

#### **I.- Urbanización mínima:**

La primera etapa de urbanización deberá contemplar:

- \* Trazo de calles y lotificación
- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias o sistema de hidrantes públicos.
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias o sistema similar.
- \* Red de electrificación
- \* Subrasante compactadas según especificaciones de pavimentos y terracerías de la S.C.T.

- \* Vialidad Primaria y/o Secundaria de acceso al fraccionamiento que lo conecte con el resto del área urbana de manera adecuada.

## II.- Urbanización completa

El resto de las redes de infraestructura se dotarán en forma progresiva por parte de los habitantes del fraccionamiento o de las autoridades competentes, hasta completar todas las disposiciones de urbanización, que serán idénticas a las otras categorías de fraccionamiento.

## III.- Calles (ver cuadro 4)

Las secciones mínimas de arroyo y banqueteta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria*	25.0 a 35.0	2.50
Secundaria*	20.50	2.00
Principal	15.50	1.50
Local	10.00	1.50
Cerrada	10.00	1.50
Peatonal	10.00	---

\* Para el caso de vías Primarias y/o Secundarias la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad. Para el resto de los tipos se establece la sección mínima.

El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidades en base a las necesidades de movilización.

## IV.- Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima será de 105m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 7.00m. En fraccionamientos con densidades brutas mayores a 60 viv/Ha., no se permite la vivienda unifamiliar.

## V.- Donaciones

Esta será del 15% de la superficie vendible, distribuido de la siguiente manera:

El 7.5% para parques y jardines; y

El 7.5% para equipamiento urbano.

## **VI.- Restricciones:**

Serán las que indique la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se establecen las siguientes:

- \* 1.5m. al frente a partir del alineamiento
- \* No se podrá ocupar más del 80% de la superficie total con construcción.
- \* Los fraccionamientos mayores a las 2 Ha. deberán prever 6.2m<sup>2</sup>/VIV para actividades comerciales.
- \* Las áreas para actividades comerciales no podrán cambiar de uso del suelo y no procede la relotificación. Estas áreas no podrán ubicarse sobre vialidades locales, y deberán de cumplir con lo que establece el capítulo XIX del Reglamento de Construcción vigente.

## **ARTICULO 27o. CONJUNTO HABITACIONAL.**

Es una agrupación de viviendas que tienen en común las siguientes características:

- Una planeación de conjunto
- Conservan en común servicios de administración, vigilancia y mantenimiento de áreas comunes.
- Mínimo de 3 viviendas, construidas en forma vertical, horizontal o mixta.
- Se constituyen en régimen de propiedad en condominio

De acuerdo a la densidad neta, se subdivide en cuatro tipos de Conjuntos:

C.H.1 6-18 viv/Ha

C.H.2 19-37 viv/Ha

C.H.3 38-56viv/Ha

C.H.4 57-75 viv/Ha

Deberán cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

### **I.- Urbanización interna mínima:**

- \* Tomas y descargas domiciliarias. En los casos en que la magnitud del proyecto requiera de diámetros mayores deberá instalarse red de agua y de alcantarillado.
- \* Hidrantes contra incendio, conectados a la red de agua

- \* Red de electrificación
- \* Red de alumbrado en áreas comunes
- \* Red de distribución de gas
- \* Pavimento asfáltico o similar y banquetas en áreas de circulación interna.
- \* Toma de agua en parques y jardines. Una toma cada 200m<sup>2</sup>

## **II. Circulación Interna**

- \* El Depto. de Planeación fijará la sección mínima obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, en los casos en que el Programa Sectorial de Vialidad establezca la necesidad de continuar o prolongar vialidades Primarias o Secundarias que crucen el (los) predio(s) destinado(s) a un Conjunto Habitacional.
- \* No se permite la existencia de vías públicas dentro de los límites del Conjunto Habitacional.
- \* A partir de estas restricciones viales, se deberá desarrollar el Conjunto Habitacional, de manera tal, que las circulaciones internas que se proyecten sean para uso exclusivo de los habitantes del Conjunto.
- \* Ninguna circulación interna podrá continuar hasta el Límite del Conjunto, para evitar así, las posibilidades de prolongación o integración a la estructura vial de la ciudad.
- \* Se debe asegurar que todas las áreas privativas tengan acceso del exterior del Conjunto mediante circulación interna.
- \* La distancia mínima entre paramentos será de 10m. (procurando en todo caso, posibilitar el tránsito de vehículos de emergencia, de manera adecuada).

## **III.- Restricciones:**

Los Conjuntos Habitacionales se permiten en las zonas y con las características que establezca la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se deberá cumplir con lo siguiente:

- \* En Conjuntos de edificios plurifamiliares, la altura y la distancia mínima entre construcciones serán las que establece el Reglamento de Construcciones, en el capítulo VII.
- \* Se deberá dejar el 10% de la suma total de la proyección en planta baja de las áreas privativas destinadas a parques y jardines de uso común.
- \* En todo Conjunto Habitacional se deberá dotar un mínimo de cajones de estacionamiento por vivienda, de acuerdo a los siguientes criterios:

**Vivienda plurifamiliar horizontal**

Menor de 120m <sup>2</sup> construidos	1 por cada vivienda
De 120 a 200m <sup>2</sup> construidos	2 por cada vivienda
De 200m en adelante	1 por cada 100m <sup>2</sup> , ó fracción

**Vivienda plurifamiliar vertical**

Menor de 60m construidos	1 por cada departamento
De 60 a 120m <sup>2</sup> construidos	1.5 por cada departamento
De 120 a 200m construidos	2 por cada departamento
De 200m <sup>2</sup> en adelante	1 por cada 100m <sup>2</sup> , ó fracción

- \* Las áreas de estacionamiento estarán claramente identificadas, con los cajones numerados y referidos a la vivienda que le corresponde. Todos los automóviles deberán tener libre acceso a su cajón de estacionamiento.
- \* En los casos de Conjuntos planeados para crecimiento posterior, dicho crecimiento se llevará a cabo, solo cuando técnicamente sea factible y se prevea que su ejecución no afecte las áreas de propiedad común, las circulaciones internas, las viviendas contiguas y se desarrolle conforme al proyecto completo presentado inicialmente.
- \* En el reglamento de la asociación de condóminos deberá indicarse que el mantenimiento y conservación de las áreas de circulación interna, las de uso común y el sistema de alumbrado interno, estará a cargo de los condóminos.
- \* Para los Conjuntos de tipo CH2, CH3 y CH4 se deberá preveer 4m<sup>2</sup>/VIV para actividades comerciales. Esta área deberá tener frente a vía pública y estar desligada del Conjunto.

Deberán dotar de cajones de estacionamiento de 235 x 5.50m. fuera del área de circulación interna para visitas, de acuerdo al criterio siguiente:

1 cajón por cada 5 viviendas

Esta demanda es adicional a la exigida por el Reglamento de Construcciones.

El lote mínimo para el desarrollo de un Conjunto Habitacional será de 300m<sup>2</sup> y el máximo será de 13,500m<sup>2</sup>.

**IV. Proceso de aprobación:**

Para la aprobación técnica de un Conjunto Habitacional se deberá cumplir con los requisitos que establece el Código Civil para el Estado de Chihuahua en el Título IV Capítulo VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII y XIII; y deberá cumplir con el proceso de aprobación establecido en el Título cuarto de este Reglamento y presentar la siguiente información:

- \* Plano indicando el sembrado de vivienda, así como la tipología y características de ésta.

- \* Plano indicando las áreas comunes y las privativas
- \* Delimitación precisa de las zonas destinadas a bodega para mantenimiento de las áreas comunes, almacenamiento de basura, zona de medidores y acometida de servicios.
- \* Ubicación del área de estacionamiento y definición de las áreas comunes destinadas a circulación, las cuales no podrán variar su uso.
- \* El promotor se obliga a construir el reglamento de la asociación de condóminos en un plazo de 45 días después de la construcción y notificarlo a la Dirección de Obras Municipales.
- \* Cumplir con las restricciones establecidas en el Reglamento de Construcción.

**ARTICULO 28o. FRACCIONAMIENTO COMERCIAL.**

Son aquellos cuyos lotes, en su mayoría se destinan a la edificación de locales en donde se ejercerán actividades comerciales y de prestación de servicios.

La superficie mínima para este tipo de fraccionamiento será de 5 Ha.

Estos fraccionamientos pueden tener una variedad de usos complementarios como bodegas, industria pequeña no contaminante, etc. Se permiten en las zonas y con las características que establezca la declaratoria de usos. Deberán cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

**I.- Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación
- \* Red de alumbrado público
- \* Red de distribución de gas
- \* Nomenclatura y señalamientos de tránsito (horizontal y vertical)
- \* Guarniciones de concreto
- \* Banquetas de concreto o similar, antiderrapante con pendiente hacia el arroyo.
- \* Pavimento asfáltico o similar
- \* Hidrantes
- \* Áreas de estacionamiento



- \* Una toma de agua por cada 100m. ó fracción, de frente a vía pública en parques y jardines.

## II.- Calles (ver cuadro 5)

Las secciones mínimas de arroyo y banqueta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria*	25.0 a 35.0	3.0
Secundaria*	20.50	3.0
local	17.00	3.0
De servicio	12.00	1.5

\* Para el caso de vías Primarias y/o Secundarias la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad.

Para el resto de los tipos se establece la sección mínima. El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidades en base a las necesidades de movilización.

## III.-Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima será de 1,600m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 35m.

El proyecto de lotificación deberá observar que la relación entre frente y fondo del lote se dé de acuerdo al criterio de: 1:1 ó 1:1.5.

## IV.- Donaciones

Esta será del 15% de la superficie vendible, destinada a parques y jardines.

## V.- Restricciones:

Las restricciones serán las que establezca la declaratoria de usos, en ausencia de la misma se sujetarán a:

- \* Las áreas de estacionamiento se deberán diseñar bajo el criterio de uso común, cumpliendo con lo que establece el Reglamento de Construcciones en su artículo 137. No se permite el estacionamiento sobre la vía pública.
- \* Todo lote deberá tener un solo acceso y una sola salida, incluyendo los que estén en esquina; en cuyo caso el acceso y salida deberá ser sobre la calle de menor jerarquía.

- \* El fraccionador deberá dotar de arbolado en banquetas y áreas de estacionamiento.
- \* Las áreas de carga y descarga se ubicarán fuera de la vía pública, en la zona posterior o lateral de los elementos comerciales.
- \* Será obligatorio la construcción de un carril extra en las vialidades Primaria y Secundaria, para acceso y salida de los lotes con frente a éstas vialidades.
- \* No se podrá ocupar más del 60% de la superficie total con construcción.
- \* Restricción de Construcción:

Deberá conservarse una restricción frontal y lateral de construcción en todos los lotes.

Esta restricción está en función de la superficie del lote y de su ubicación respecto a la jerarquía vial.

La restricción frontal deberá conservarse como área jardinada.

- Restricción frontal de construcción.

Lotes con frente a vías Primaria o Secundaria	4m
Lotes con frente a otras vías	6m

- Restricción lateral de construcción.

Lotes hasta 1,600m <sup>2</sup>	3m
Lotes mayores a 1,600m <sup>2</sup>	5m

**ARTICULO 29o.** FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL.

Todo fraccionamiento industrial deberá cumplir con las normas determinadas por la Ley Federal de Protección al Ambiente y por el Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Atmosférica originada por la Emisión de Humos y Polvos; así como por las normas contenidas en el capítulo quinto de la declaratoria de usos y las disposiciones de éste reglamento.

**ARTICULO 30o.** FRACCIONAMIENTO PARA INDUSTRIA PESADA.

Son aquellos cuyos lotes se destinan a usos industriales en donde los procesos de producción generan humo, olores, desechos y/o ruidos y no se pueden controlar fácilmente.

Este tipo de fraccionamientos se permiten en las zonas y con las características que establece la declaratoria de usos y el Plan Director Urbano.

Deberán cumplir, además de las disposiciones obligatorias del artículo 31, con las siguientes:

- \* La superficie mínima para este tipo de fraccionamientos será de 20 Ha.
- \* Dotación adicional de 1.5 lts/seg de agua para riego y mantenimiento de áreas verdes.
- \* Sistema de tratamiento de aguas negras.
- \* Vía de ferrocarril
- \* Todas las calles serán de doble sentido y no se permiten calles con retorno.

Deberán estar contempladas en el Programa Sectorial de Vialidad.

- \* Que no tenga emisiones olorosas y sonoras en cantidades que pueden ser percibidas por los habitantes de las zonas vecinas.

**ARTICULO 31o. FRACCIONAMIENTO PARA INDUSTRIA LIGERA.**

Son aquellos cuyos lotes, en su mayoría, se destinan a procesos industriales en los que el humo, olores, desechos y/o ruidos se pueden controlar de manera sencilla. O bien, no se producen durante el proceso.

La superficie mínima para este tipo de fraccionamientos será de 5 Ha.

Todo fraccionamiento de este tipo, tiene como características obligatorias las siguientes:

**I. Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación
- \* Red de alumbrado público
- \* Red de distribución de gas
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito (horizontal y vertical)
- \* Guarniciones de concreto
- \* Banquetas de concreto o similar, antiderrapante con pendiente hacia el arroyo.
- \* Pavimento asfáltico o similar
- \* Hidrantes

- \* Arbolado en camellones, parques y jardines
- \* Una toma de agua por cada 100m., o fracción, de frente a vía pública en parques y jardines.
- \* Una toma de agua y una descarga de albañal en el área de donación destinada a equipamiento urbano, por cada 100m., o fracción, de frente a vía pública.

## II.- Calles (ver cuadro 6)

Las secciones mínimas de arroyo y banquetas serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria *	35.00	2.50
Principal *	26.00	3.00
Local	17.00	3.00
Cerrada	17.00	3.00

\* Para el caso de vías Primarias y/o Secundarias la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación, de acuerdo al Programa Sectorial de Vialidad, para el resto de los tipos se establece la sección mínima. El fraccionador deberá indicar la jerarquización interna de vialidad en base a las necesidades de movilización.

## III. Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, el lote mínimo será de 2,000m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 25m.

En el caso de fraccionamientos para la industria maquiladora de exportación, se permite el desarrollo de áreas manzanas completas sin lotificar, las cuales se irán subdividiendo de acuerdo a las necesidades específicas del Parque Industrial. La lotificación de estas áreas se hará de acuerdo al indicador de relación entre el frente y fondo del lote que se menciona a continuación:

- Lotes en esquina, la relación será 1:1
- En los demás lotes, la relación estará entre 1:1.5 a 1:2.5

En el caso que se opte por desarrollar manzanas completas sin lotificar, deberá proporcionarse una toma de agua y una descarga de albañal por cada 40mts. de frente a vía pública.

La longitud máxima de las manzanas no podrá ser superior a los 400m., medidos a partir de los ejes de las calles transversales. El fraccionador deberá presentar el proyecto de lotificación de cada manzana, para su aprobación al Departamento de Planeación.

#### **IV.- Donación**

Esta será del 10% del área vendible, distribuido de la siguiente manera:

El 7% para parques y jardines y áreas deportivas; y

el 3% para equipamiento urbano.

#### **V.- Restricciones:**

Las restricciones serán las que establezca la declaratoria de usos, en ausencia de ésta se sujetarán a:

El porcentaje máximo de utilización del suelo será del 50% de la superficie total del terreno.

- \* No se permite el estacionamiento sobre la vía pública en avenidas Primaria y Principal.
- \* Las áreas de estacionamiento deberán contar con zonas arboladas. Cada planta deberá satisfacer sus necesidades de estacionamiento en áreas internas. Los requerimientos mínimos son los siguientes:

1 cajón de estacionamiento por cada 100m<sup>2</sup> de área de producción.

1 cajón de estacionamiento por cada 50m<sup>2</sup> de área útil de oficinas.

- \* Deberá preverse un área adecuada de ascenso y descenso para el transporte urbano público, fuera del derecho de vía.
- \* El área de maniobras para carga y descarga, deberá estar dentro de los límites del predio.
- \* Las edificaciones no podrán tener chimenea como parte del proceso de producción.
- \* Restricción de construcción:

Deberá conservarse una restricción frontal y lateral de construcción en todos los lotes.

Esta restricción está en función de la superficie del lote y de su ubicación respecto a la jerarquía vial.

La restricción frontal deberá conservarse como área jardinada, plantando un árbol cada 12 mts. de frente, como mínimo.

- Restricción frontal de construcción	
Lotes con frente a vías Primaria y Principal	4m
Lotes con frente a otras vías	6m
- Restricción lateral de construcción	
Lotes menores de 5,000m <sup>2</sup>	3m
Lotes mayores de 5,000m <sup>2</sup>	5m

### **ARTICULO 32o. PLANTA INDUSTRIAL MSLADA**

Son aquellas instalaciones destinadas a la producción industrial de tipo maquiladora de exportación, que se ubica filera de los límites autorizados del Parque Industrial.

### **ARTICULO 33o. PLANTA INDUSTRIAL AISLADA.**

Se permite en las zonas y con las características que establece la declaratoria de usos. En ausencia de la misma se permite su desarrollo y construcción de acuerdo a las consideraciones del artículo 34o.

El objetivo principal de la planta aislada lo constituye su ubicación en zonas urbanas con características habitacionales, carentes de todos o casi todos los servicios urbanos, de tal manera que, se aproveche su capacidad de introductor de los servicios básicos en beneficio de las zonas vecinas.

### **ARTICULO 34o. PLANTA INDUSTRIAL AISLADA.**

El promotor interesado en desarrollar una planta industrial aislada deberá someter a la consideración de la Dirección de Obras Públicas y del Departamento de Planeación, para su aprobación, el Estudio de Operación Urbana" en donde se detalle que cumple con las siguientes disposiciones obligatorias; indicando primeramente la rama de actividad a desarrollar y el número esperado de empleos a generar.

#### **1.- Urbanización**

Presentar constancia de factibilidad de dotación de agua potable y alcantarillado expedida por la J.M.A.S.

\* Indicar las demandas totales que generará la planta en cuanto a consumo de energía eléctrica, gas entubado, teléfono y/o radio comunicación.

#### **II.- Calles**

La vialidad de acceso a la planta deberá cumplir con alguna de las siguientes características:

- \* Sección mínima semejante al tipo Primaria ó Principal establecidas en el artículo 31 inciso II.
- \* Estar identificada en el Programa Sectorial de Vialidad como parte de la jerarquía vial Primaria o Secundaria.
- \* Tener una sección actual y/o futura que permita la circulación y vuelta (izquierda y derecha) del tractomotor con el trailer, con excepción de las plantas que utilicen exclusivamente vehículos de carga ligera.

Esta última situación deberá quedar por escrito en el Certificado de Uso y Zonificación del Suelo, y en la autorización de funcionamiento. (Ver cuadro 6 para las secciones viales mínimas).

### III.- Lotes

La superficie y el frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma, la superficie mínima será de 3,000m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 35m. en los lotes de forma regular.

Se recomienda que la relación entre frente y fondo del terreno esté entre 1:1.5 a 1:2.5.

### V.- Restricciones:

Las restricciones serán las que establezca la declaratoria de usos, en ausencia de ésta se establecen:

- \* El porcentaje de utilización del suelo no podrá ser superior al 50% de la superficie total del predio.
- \* Restricción de construcción:

Deberá conservarse una restricción frontal y lateral de construcción en todos los lotes.

Esta restricción estará dada en función de la superficie del lote.

Restricción frontal de construcción            6m

Restricción lateral de construcción  
Lotes menores de 5,000m<sup>2</sup>            3m  
Lotes mayores de 5,000m<sup>2</sup>            5m

- \* No se permite el estacionamiento sobre la vía pública de acceso a la planta, tampoco se permite la solución de estacionamiento en batería, de tal manera que las maniobras de salida del cajón de estacionamiento bloqueen el carril derecho de circulación de la vialidad de acceso a la planta.
- \* Cada planta debe satisfacer sus necesidades de estacionamiento dentro de su predio, de acuerdo a lo siguiente:

1 cajón de estacionamiento cada 100m<sup>2</sup> de área de producción.

1 cajón de estacionamiento cada 50m<sup>2</sup> de área útil de oficinas.

- \* Será obligatorio la construcción de un carril extra de incorporación y salida a la planta cuando las condiciones de circulación de la vialidad de acceso no garanticen un buen funcionamiento.
- \* Deberá preverse un área adecuada para el ascenso y descenso de pasajeros de transporte urbano público, fuera de la vía pública. A juicio de la Dirección de Obras Públicas se podrá eliminar este requisito, siempre y cuando sobre esa vialidad existan los paraderos en cantidad y ubicación suficientes.
- \* El área de maniobras de carga y descarga deberá estar dentro de los límites del predio, resolviendo adecuadamente sus movimientos internos.

- \* No debe provocar a los lotes contiguos en términos de vibraciones, ruidos, polvo, radiación y emisión de sustancias contaminantes.
- \* Por cada 150m. ó fracción, de frente a vía pública, se deberá dotar de un hidrante público. A juicio de la Dirección de Obras Públicas se podrá eliminar este requisito, siempre y cuando sobre la vía de acceso a la planta, existan hidrantes en cantidades y ubicación adecuadas.
- \* La calidad y tipo de construcción de la planta deberá ser semejante a la existente en los Parques Industriales.

**ARTICULO 35o. FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE.**

Son aquellos cuyos lotes se destinan a la edificación de vivienda rústica de alojamiento temporal y a la experimentación y explotación agropecuaria.

Deberán cumplir con las siguientes disposiciones obligatorias:

**I.- Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de electricidad y alumbrado público
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito
- \* Guarniciones de piedra o similar

**II.- Calles**

Las secciones mínimas de arroyo y banquetta serán, de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Primaria Principal	25.00	2.00
Local	12.00	2.00
Cerrada	12.00	2.00

**III.- Lotes**

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma la superficie mínima será de 3,000m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 40m.



#### **IV- Donación**

Esta será del 10% del área vendible, destinada a parques y jardines.

#### **V.- Restricciones**

Las restricciones serán las que establezca la declaratoria de usos, en ausencia de ésta se establecen:

- \* 10m. al frente a partir del alineamiento
- \* 10m. al fondo a partir del límite posterior del terreno
- \* 5m. laterales a partir del límite del predio en las dos colindancias
- \* La ocupación del suelo con construcción no excederá del 10%
- \* No excederá de 40 lotes y la superficie total mínima será de 4.0 Has.
- \* No se permitirán relotificaciones ni subdivisiones de predios
- \* La densidad bruta de población máxima será de 5 viv/Ha.
- \* Solo se podrá construir vivienda unifamiliar y bifamiliar

#### **ARTIC(TLO 36o. FRACCIONAMIENTO CAMPESTRE DE MEJORAMIENTO ECOLOGICO.**

Son aquellos cuyos lotes en su mayoría se destinan a la construcción de vivienda y servicios en general, con el fin de mantener grandes áreas abiertas con usos relativos a la conservación del medio ambiente y los espacios libres.

Este tipo de fraccionamiento solo podrán autorizarse en la Zona de Integración Ecológica.

#### **I.- Urbanización mínima:**

- \* Red de agua potable y tomas domiciliarias
- \* Red de alcantarillado y descargas domiciliarias
- \* Red de electrificación y alumbrado público
- \* Nomenclatura y señalamiento de tránsito
- \* Pavimentos y acotamientos

## II.- Calles

Las secciones mínimas de arroyo y banquetas serán de acuerdo a la jerarquización vial, las siguientes:

Tipo	m/arroyo	m/banqueta
Principal	25.00	2.00
Secundaria	12.00	2.00

Para el caso de vías Principal y/o Secundaria la sección obligatoria y los puntos de conexión con la estructura vial de la ciudad, serán fijados por el Departamento de Planeación.

Solo podrán tener continuidad las vialidades que determinen el Plan Sectorial de Vialidad, y aquellas que proponga el Departamento de Planeación en Zonas de Integración Ecológica.

## III.- Lotes

La superficie y frente será la que indique la declaratoria de usos y, en ausencia de la misma la superficie mínima será de 2,500m con un frente mínimo de 40m.

Para lotes de superficie menor a la indicada se deberán presentar al Departamento de Planeación, los criterios de desarrollo adoptados en la zona en estudio, que justifiquen que se conservan y mejoran las características ambientales y naturales del área.

Este tipo de fraccionamientos deberán ser revisados por el Consejo Municipal de Planeación antes de su aprobación técnica.

## IV.- Donación

Esta será del 10% del área vendible, destinada a parques y jardines.

## V.- Restricciones

Las restricciones serán las que establezca la declaratoria de usos, en ausencia de ésta se establecen:

- \* 10m. al frente y al fondo a partir del alineamiento
- \* 5m. laterales en ambas colindancias
- \* La ocupación del suelo no podrá exceder del 20% de la superficie total del predio.
- \* La densidad bruta de población máxima será de 40 Viv/Ha.
- \* La superficie mínima para el desarrollo de este tipo de fraccionamientos será de 5 Ha., y la máxima de 20 Ha.

- \* Deberá formarse una barrera arbolada alrededor del fraccionamiento para impedir la continuidad con otro.
- \* No se permitirán relotificaciones de predios.
- \* Las fracciones resultantes de una subdivisión no podrán ser menores de 5,000m<sup>2</sup> y solo en áreas establecidas por el Plan Parcial de la Zona de Integración Ecológica.

Todo desarrollo en la Zona de Integración Ecológica deberá demostrar su autosuficiencia en servicios urbanos como agua, alcantarillado, energía eléctrica, limpia y vigilancia.

Estas redes no podrán anexarse a las existentes en el área urbana.

OBRAS MINIMAS DE URBANIZACION POR FRACCIONAMIENTO

TIPO DE FRACCIONAMIENTO	AGUA POTABLE		ALCANTARIADO		ELECTRIFICACION	ALUMBRADO PUBLICO	PAVIMENTO	BANQUETAS Y GUARNICIONES	RED DE TELEFONOS	RED DE ENTUBADO	HIDRANTES	NOMENCLATURA Y SEÑALAMIENTO	TOMAS DE AGUA Y DESCARGA DE ALBAÑAL EN AREAS DE DONACION	JARDIN Y PARQUES	OTRAS
	ABASTO	DISTRIBUCION	SANITARIO	PLUVIAL /1											
RESIDENCIAL TIPO A	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
RESIDENCIAL TIPO B	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	
RESIDENCIAL TIPO C	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	
RESIDENCIAL TIPO D	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	
URBANIZACION PROGRESIVA	●	●	●	●	●										
COMERCIAL	●	●	●	●	●										
INDUSTRIA PESADA	●	●	●	/2	●										
INDUSTRIA LIGERA	●	●	●	●	●										
CAMPESTRE	●	●			●		○	○							

/1 INCORPORADO EN EL PROYECTO DE PAVIMENTACION O A BASE DE POZOS DE ABSORCION  
 /2 SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS NEGRAS

● OBLIGATORIA  
 ○ OPCIONAL

CUADRO 2.1

DOSIFICACION DE AREAS Y DIMENSIONAMIENTO MINIMO PARA FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES															
TIPO DE FRACCIONA - MIENTO.	SUPERFICIE DE DONACION (RESPECTO AL AREA VENDIBLE)	SUPERFICIE DE LOTE TIPO (M2)	FRENTE DE LOTE (M2)	RESTRICCION A LA CONSTRUCCION			ANCHO MINIMO DE CALLE (M)					ANCHO MINIMO DE BANQUETA (M)			LONGITUD MAXIMA DE MANZANA (M)
				FRENTE (M)	LATERAL (M)	FONDO (M)	*PRIMARIA SECUNDARIA	PRINCIPAL	LOCAL	CERRADA	PEATONAL	*PRIMARIA SECUNDARIA	PRINCIPAL	LOCAL	
RESIDENCIAL TIPO A	15% PARQUES Y JARDINES	800 M2	20.00	6.00	2.00	----	20.5	15	15	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00
RESIDENCIAL TIPO B	15% PARQUES Y JARDINES	350 M2	12.00	4.00	1.5 EN UNA COLIN.	----	15.5	12	10	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00
RESIDENCIAL TIPO C.1	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	170 M2	9.00	2.00	----	15.5	10	10	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
RESIDENCIAL TIPO C.2	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	120 M2.	7.00	2.00	----	15.5	10	10	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
RESIDENCIAL TIPO D.1	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	105 M2 /1	7.00	1.5	----	15.5	10	10	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
RESIDENCIAL TIPO D.2	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	105 M2/1	7.00	1.5	----	15.5	10	10	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
RESIDENCIAL TIPO D.3	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	(NO SE PER-MITE)	----	----	----	15.5	10	10	8	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
RESIDENCIAL TIPO D.4	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	(NO SE PER-MITE)	----	----	----	15.5	10	10	8	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
URBANIZACION PROGRESIVA	15% EQUIP. 7.5% JARDIN	105 M2	7.00	1.5	----	15.5	10	10	10	1.5	1.5	1.5	--	180.00	
CAMPESTRE	10% PARQUES Y JARDINES	5,000 M2	40.00	10.00	5.00	10.00	25	12	12	--	2	2	2	--	180.00
CAMPESTRE DE MEJOR PAVIMENTO ECOLOGICO	10% PARQUES Y JARDINES	5,000 M2	50.00	10.00	5.00	10.00	25	12	12	--	2	2	2	--	180.00

\* DE ACUERDO A LA SECCION QUE ESTABLECE EL PROGRAMA SECTORIAL DE VALIDAD  
1/ SE REQUIERE CONSTRUIR EN DOS NIVELES.

CUADRO 2.2

DOSIFICACION DE AREAS Y DIMENSIONAMIENTO MINIMO PARA FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES															
TIPO DE FRACCIONAMIENTO.	SUPERFICIE DE DONACION (RESPECTO AL AREA VENDIBLE)	SUPERFICIE DE LOTE TIPO (M2)	FRENTE DE LOTE (M2)	RESTRICCION A LA CONSTRUCCION				ANCHO MINIMO DE CALLE (M)				ANCHO MINIMO DE BANQUETA (M)			LONGITUD MAXIMA DE MANZANA (M)
				FRENTE (M)	LATERAL (M)	FONDO (M)	*PRIMARIA SECUNDARIA PRINCIPAL	LOCAL	CERRADA	PEATONAL	PRIMARIA SECUNDARIA PRINCIPAL	LOCAL	CERRADA	PEATONAL	
COMERCIAL	15% PARQUES Y JARDINES	1,600 M2	35.00	4-6	3-5	----	17	17	17	----	3	3	3	----	180.00
INDUSTRIA PESADA	10% EQUIP. Y JARDINES 3% AREAS DEP 10% JARDINES	3,000 M3	35.00	4-6	3-5	----	26	17	17	----	3	3	3	----	400.00
INDUSTRIA LIGERA	3% EQUIP. Y JARDINES 7% AREAS DEP 10% JARDINES	3,000 (SE AUT. SIN LOTTIFICAR)	35.00 (SE AUT. MANZANA COMP.)	4-6	3-5	----	26	17	17	----	3	3	3	----	400.00
PLANTA INDUSTRIAL AISLADA	-----	3,000 (PUEDE VARIAR EN FUNCION DEL LOTE)	35.00	6	3-5	----	(VER ARTICULADO)			(VER ARTICULADO)			-----		

CUADRO No. 3

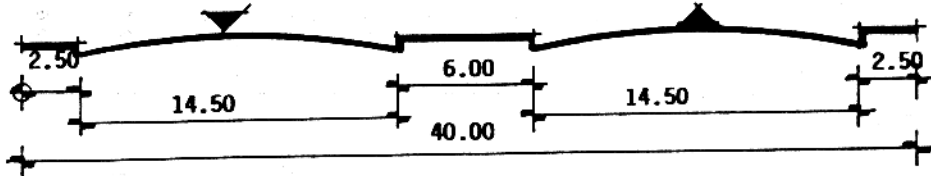
CRITERIOS DE DENSIDAD DE POBLACION Y AREAS GENERALES POR TIPO FRACCIONAMIENTO HAB.						
TIPO DE FRACCIONAMIENTO.	DENSIDAD BRUTA DE POBLACION (HAB./HA)	LOTE TIPO FUNCION DE DENSIDAD (SUPERFICIE MINIMA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR)	SUPERFICIE DESTINADA A USOS COMERCIALES	TIPOLOGIA DE VIVIENDA	REQUERIMIENTOS MINIMOS DE VIALIDAD	
					PRIMARIA (M)	SECUNDARIA (M)
TIPO A	50	800 M2	_____	UNIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO B	90	350 M2	_____	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO C1	180	170 M2	MAYOR A 10 Ha = 4.0	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO C2	250	120 M2	MAYOR A 5 Ha = 4.0	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO D1	300	90 M2	4.0	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO D2	350	90 M2	4.0	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO D3	500	_____	5.0	PLURIFAMILIAR	30.00	24.50
TIPO D4	MAS DE 500	_____	6.2	PLURIFAMILIAR	30.00	24.50
URBANIZACION PROGRESIVA	MAS DE 300	105 M2	MENOR A Ha=4.00 MAYOR A Ha=6.2	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR	30.00	24.50

M= METROS

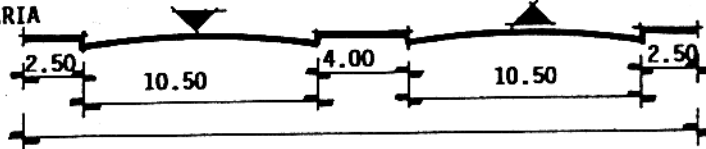
# SECCIONES DE CALLES

PRIMARIA

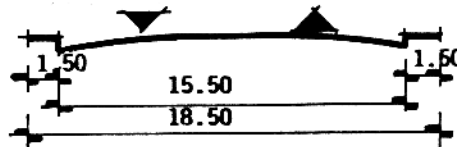
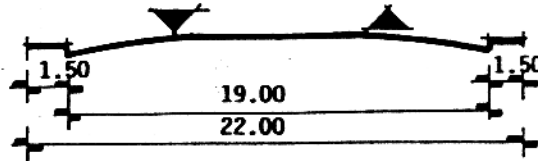
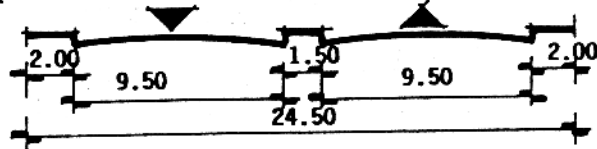
FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES



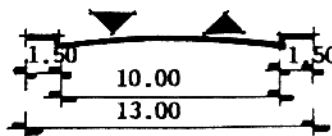
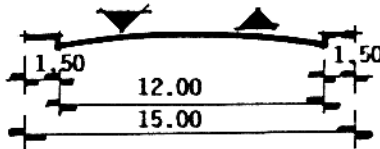
SECUNDARIA



PRINCIPAL (distribuidor interno)



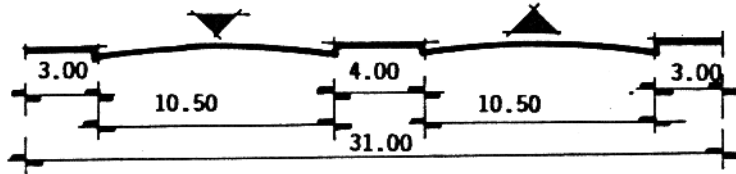
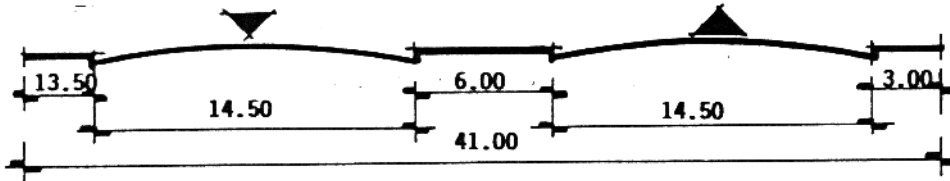
LOCAL



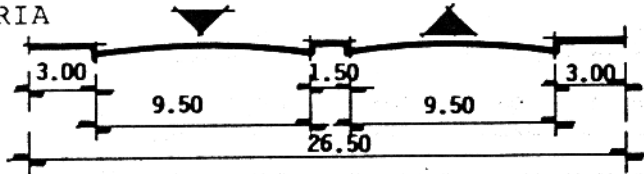


CUADRO No. 5  
SECCIONES DE CALLES  
FRACCIONAMIENTOS COMERCIALES

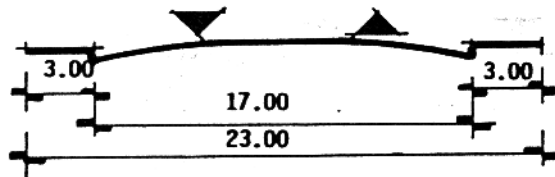
PRIMARIA



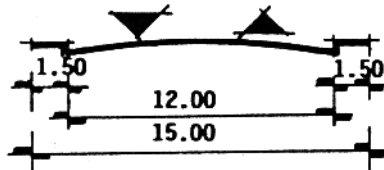
SECUNDARIA



LOCAL



DE SERVICIOS

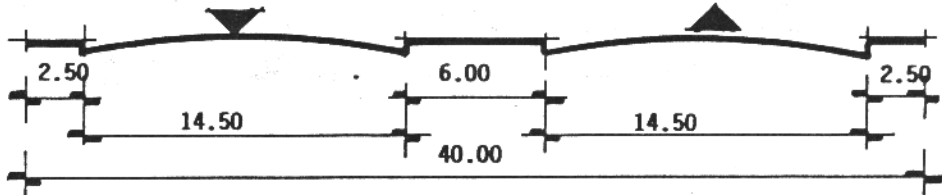


CUADRO No. 6

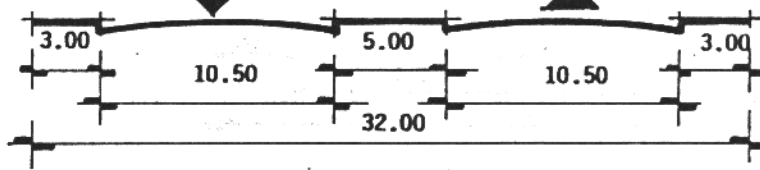
SECCIONES DE CALLES

FRACCIONAMIENTOS INDUSTRIALES

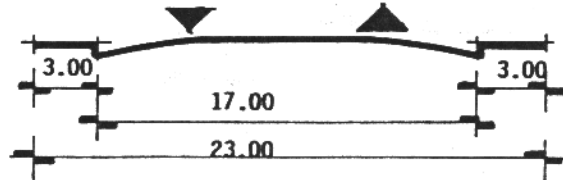
PRIMARIA



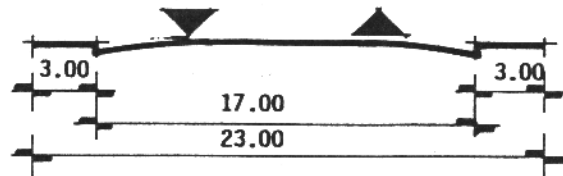
PRINCIPAL (distribuidor interior)



LOCAL



CERRADA (Retorno)



# TITULO TERCERO

## CAPITULO UNICO DE LAS NORMAS TECNICAS

**ARTICULO 37o.** El presente capítulo establece las normas que han de observarse en los proyectos de fraccionamientos en relación con las obras y servicios.

### I.- DE LAS CALLES

**ARTICULO 38o.** Para efectos de este reglamento las calles se clasifican de la siguiente manera:

- 1.- Vialidad primaria, cuya función es proporcionar una movilización rápida entre orígenes y destinos distantes, a través de una circulación continua.
- 2.- Vialidad secundaria, cuya función es ofrecer alternativas de distribución del tránsito a las vías primarias y viceversa, así como dar acceso a los fraccionamientos y recibir el tránsito de las calles terciarias.
- 3.- Vialidad principal, aquella vialidad a partir de la cual se genera la estructura vial del fraccionamiento, característica ésta, que obliga a tener una sección mayor que el resto de las calles locales.
- 4.- Vialidad local. (terciaria), la función de éstas es de proveer, únicamente, acceso directo a los inmuebles urbanos, prohibiendo los movimientos vehiculares de paso sobre ellas.
- 5.- Cerrada (Cul de Sac), la función de éste tipo de calles es proporcionar acceso a los lotes de una sección de un fraccionamiento y son resultantes de las limitantes al diseño o trazo del mismo.
- 6.- Peatonal, aquella destinada exclusivamente al tránsito de peatones.

**ARTICULO 39o.** Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, éste deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad respetando sus dimensiones originales.

Ninguna calle de ancho mayor desembocará en otra de ancho menor.

**ARTICULO 40o.** Toda calle cerrada deberá rematar en una rotonda que tenga de diámetro, como mínimo, dos veces la dimensión del arroyo más el ancho de las banquetas correspondientes, y su longitud no será mayor a 120m. medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle, al centro de la rotonda. En caso de preverse, por el Depto. de Planeación, la prolongación de la calle cerrada, se podrá eximir al fraccionador de la obligación de hacer la rotonda.

**ARTICULO 41o.** Toda calle que no vaya a prolongarse en el futuro, por rematar con área construida y otro impedimento físico, deberá terminar en una rotonda que tenga las características del artículo anterior.

**ARTICULO 42o.** Solo se permitirá la existencia de calles cerradas cuando las condiciones del predio impongan limitantes al diseño y sean absolutamente necesarias.

**ARTICULO 43o.** En fraccionamientos habitacionales y comerciales la longitud máxima de las manzanas no excederá de 180m. y la mínima no será inferior a 90m. Ambas, medidas a partir de la intersección de los ejes de calle.

**ARTICULO 44o.** Cuando los ejes de una calle no coincidan en entronques o cruceros, éstos deberán estar separados por una distancia mínima de 30m.

**ARTICULO 45o.** En entronques y cruceros de calles, los ángulos de intersección no deberán ser menores de 30°. Se recomienda que el ángulo de intersección en entronques y cruceros sea de 90°.

**ARTICULO 46o.** Todo crucero no deberá exceder de cuatro accesos, de lo contrario, deberá solucionarse con sistemas de glorieta, con un radio mínimo de 30m.

**ARTICULO 47o.** En el caso de fraccionamientos tipo D. los cruceros de vialidades locales (terciarias) se pueden trazar con curvas, con un radio mínimo de 5.00m. incluyendo banqueta. En el resto de los casos se deben trazar las curvas con radio mínimo de 6.00m., incluyendo banqueta.

**ARTICULO 48o.** Al dar nombres a las calles no deberá crearse conflictos o duplicación. En prolongaciones de calles deberá respetarse el nombre existente.

**ARTICULO 49o.** En los derechos de vías federales la construcción se sujetará a las restricciones que se establezcan para cada caso, al respecto son aplicables las Leyes Generales de Vías de Comunicación y de Bienes Nacionales.

En el caso de acequias y canales de riego que cruzan la ciudad, la SARH establecerá las restricciones de construcción en función del uso del canal.

**ARTICULO 50o.** Las señales de tránsito, lámparas, postes, casetas y demás mobiliario urbano, se colocarán de manera tal que no estorben a los peatones ni a la visibilidad de los automovilistas.

## **II.-DELOSLOTES**

**ARTICULO 51o.** Los lotes de un fraccionamiento deberán estar orientados preferentemente en ángulo recto con respecto a la calle; en caso de calle curva, los lotes se orientarán en radio con respecto al centro de la curva. Todo lote deberá tener frente a vía pública.

**ARTICULO 52o.** Cuando las condiciones del terreno lo permitan la orientación preferente a la que deben corresponder el mayor número de lotes, en función de las características climáticas locales, es noroeste-sureste. El rumbo de la calle se recomienda sea de esta manera, de 65° al noreste.

**ARTICULO 53o.** Ningún lote habitacional será menor de 90m de superficie. En el caso de lotes para vivienda bifamiliar, la superficie no será inferior a 150m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 54o.** El lote mínimo en fraccionamientos comerciales será de 1,600m<sup>2</sup>. En el caso de actividades industriales este será de 2,000m<sup>2</sup>.

**ARTICULO 55o.** La relación de frente y fondo en los lotes deberá responder preferentemente a los siguientes criterios:

En fracc. Habitacionales	1:2
En fracc. comerciales	1:1 a 1:1.5
En fracc. Industriales	1:1 a 1:2.5

### III.- DE LAS AREAS DE DONACION

**ARTICULO 56o.** Una vez que el H. Ayuntamiento apruebe la realización de un fraccionamiento, el promotor estará obligado a donar al Municipio, las superficies de terreno ya urbanizado a que alude la fracción V del artículo 155 del Código Municipal para el Edo. de Chihuahua.

**ARTICULO 57o.** De acuerdo a lo que establece el Código Municipal en el Capítulo Tercero, Art. 155, Fracc. I inciso d. la donación deberá destinarse a los servicios de: escuela, mercado, dispensario, templo, parques y jardines y demás áreas públicas.

**ARTICULO 58o.** De acuerdo a lo que establece el capítulo IV, del título segundo de este Reglamento, el área de donación deberá destinarse, en los porcentajes indicados, a:

FRACCIONAMIENTOS	EQUIPAMIENTO URBANO	PARQUES Y JARDINES
Fracc. Habitacional		
- Habitacional tipo A y B	---	15.0%
- Habitacional tipo C y D	7.5%	7.5%
- Urbanización Progresiva	7.5%	7.5%
Fracc. Comercial	---	15.0%
Fracc. Industrial	3.0%	7.0%
Fracc. Campestre	---	10.0%

**ARTICULO 59o.** No podrán aceptarse como áreas de donación:

- Aquellas con pendientes mayores al 15%. En estos casos solo podrán aceptarse para parques y jardines.
- Zonas afectadas por restricciones federales, estatales o municipales.
- Terrenos nivelados mediante rellenos a base de escombros y basura.
- Camellones en vialidades primarias. Se podrán aceptar en vialidades locales para parques y jardines, siempre y cuando el camellón sea mayor a 9m., en toda su sección.
- Aquellos terrenos que por sus características no pueden ser aprovechados.

**ARTICULO 60o.** En el área de donación destinada a parques y jardines se recomienda diseñar Pozos de absorción de aguas pluviales, cuando las condiciones del proyecto de los escurrimientos superficiales lo permitan.

**ARTICULO 61o.** Toda área de donación, destinada a equipamiento, deberá contar con tomas de agua, descarga de albañal, banquetas y guarniciones.

Las áreas destinadas a parques y jardines deberán entregarse con tomas de agua, banquetas, guarniciones y arboladas.

#### **IV.- DE LAS REDES DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.**

**ARTICULO 62o.** Los proyectos de agua potable y de alcantarillado se sujetarán a las normas que establezca la Junta Central de Aguas y Saneamiento y la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento, así como a los siguientes estándares específicos:

**a) Para el proyecto de agua potable.**

- Deberá calcularse un consumo diario medio de 350 litros por habitante, considerando como población de proyecto el número de habitantes por vivienda que establece la JMAS como población de proyecto.

**b) Para el proyecto de alcantarillado.**

- La aportación a la red será el 80% de la dotación de agua, considerando igualmente, la misma población de proyecto.

- El diámetro mínimo de tubería debe ser 20 cm. (8") y la pendiente mínima del 2%.

- Deberán construirse pozos de visita en cruceros de calles, cambios de pendiente cambios de dirección y cada 80m. de distancia.

- No deberán conectarse rejillas pluviales a la red de alcantarillado sanitario, más que en casos excepcionales y cuando la JMAS lo autorice.

**c) Hidrantes contra incendio.**

- Deberán ubicarse sobre las calles a una distancia máxima de 80m. en áreas comerciales y de oficinas, de 100m. en áreas industriales, y de 150m. en áreas habitacionales. Estas distancias se refieren al radio de cobertura del hidrante. (Ver gráficas número 5 y 6).

- Se deberá pintar sobre la guarnición, una franja de 3m. a cada lado del hidrante de color rojo, en donde estará prohibido el estacionamiento. El cuerpo de hidrante deberá ir pintado de color rojo y los tapones de salida de color amarillo.

- Los hidrantes deberán utilizarse exclusivamente para el combate de incendios, y de ninguna manera para otros fines tales como riego de jardines y recarga de camiones cisterna para usos particulares.

**ARTICULO 63o.** Antes de iniciar cualquier proyecto, el fraccionador deberá obtener de la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento, el banco de nivel más cercano a su terreno, a partir del cual establecer sus niveles de proyecto. Todas las cotas deberán estar referidas al nivel medio del mar.

**ARTICULO 64o.** No se otorgará autorización urbanística para realizar obras que requieran el tratamiento de aguas residuales y que no lo prevean, en los términos de la Ley Federal de Protección al Ambiente y sus reglamentos.

#### **V.- DE LA RED DE ALUMBRADO PUBLICO.**

**ARTICULO 65o.** Para la aceptación del alumbrado público deberá darse cumplimiento a los siguientes requisitos:

a) El proyecto deberá contener todas las lámparas cuya separación no exceda de 40 mts. entre cada una, por tramos de calle partiendo de la esquina. (Ver criterios de colocación en el artículo siguiente:)

b) Las lámparas estarán colocadas firmemente en los postes de la red de distribución por donde Corra el secundario de la instalación con hilo piloto independiente.

c) Las lámparas deberán ser del tipo urbano de vapor de sodio de alta presión de 250 watts en calles primarias y secundarias; y suburbanas de tipo mercurial de 175 watts con fotocelda integrada o de 100 watts de sodio de alta presión en las demás vialidades.

d) Cuando se utilice fotocelda única para controlar un grupo de lámparas deberá incluirse todo el equipo siguiente en una caja de control metálica de pintura anticorrosiva a prueba de lluvia con portacandado.

- 1) Acometida de 32mm de diámetro
- 2) Base para medidor
- 3) Interruptor termomagnético, capacidad adecuada máxima 100 amps.
- 4) Contactor magnético máximo 100 amps.
- 5) Salida de alimentación a la carga
- 6) Fotocelda para la bobina del contactor
- 7) Varilla de tierra

e) El control del circuito tendrá medición propia y contactor magnético de capacidad adecuada a las cargas que alimente, nunca mayor a 100 amps. La protección al circuito será por medio de un interruptor termomagnético máximo 100 amps.

f) La instalación de medición deberá quedar a la distancia media aproximada del número de lámparas que se alimenten, el cual nunca excederá de un total de 30 lámparas por circuito, balanceando las cargas de cada fase.

**ARTICULO 66o.** Los criterios de ubicación de lámparas en función de la sección y jerarquía vial se expresan en el siguiente cuadro:

VIALIDAD	DISTANCIA INTERPOSTAL	UBICACION
Primaria con camellón central	25-40	ambas aceras doble brazo
Secundaria	25-40	ambas aceras
Principal	25-40	alternado
Local	25-40	una sola acera
Cerrada	25-40	una sola acera
Peatonal	22-35	una sola acera

- 1) En función de:
- |                   |           |
|-------------------|-----------|
| Altura de poste:  | 7.50 mts. |
| Largo de ménsula: |           |
| Urbana:           | 2.40 mts. |
| Suburbana:        | 0.70 mts. |

**ARTICULO 67o.** El alumbrado público en áreas de donación destinadas a parques y jardines deberá ser instalado de tal manera que ofrezca un nivel de iluminación adecuada a las actividades ahí realizadas.

**ARTICULO 68o.** El proyecto que se presente deberá cumplir con los requisitos anteriores, además de lo dispuesto en el Código Eléctrico y el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas.

## VI- DE LA RED DE ENERGIA ELECTRICA

**ARTICULO 69o.** La transformación y distribución de energía eléctrica y el alumbrado público se regularán por las normas dispuestas en esta materia, por el Código Eléctrico y el Reglamento de Obras e Instalaciones Eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad.

Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los usos, destinos y volúmenes de construcción establecidos por el presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables.
- El grado de electrificación máximo que se prevea para las construcciones se especificará preceptivamente, tanto en la memoria descriptiva del proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.
- Se prohíbe ubicar los centros de transformación en la vía pública.



- d) Cuando la carga eléctrica total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA, el propietario estará obligado a construir un local capaz para la instalación del centro de transformación, en las condiciones que determine la Comisión Federal de Electricidad.
  - e) Las subestaciones de transformación deberán estar aisladas, en todo su perímetro, de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre las referidas subestaciones y los cimientos y muros de los edificios colindantes sea, como mínimo de 3m. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias para la protección del ambiente y la seguridad.
- 1) La red de alumbrado público deberá ser independiente de la red de distribución de energía eléctrica.

## **VII.- DE LA PAVIMENTACION**

**ARTICULO 70o.** Los trabajos de pavimentación deberán contemplar las siguientes fases de construcción:

- a) Terracerías
- b) Construcción de la sub-base de pavimento
- c) Construcción de la base de pavimento
- d) Aplicación de riego de impregnación
- e) Aplicación de riego de liga, en los casos que determine el Depto. de Pavimentos
- f) Tendido de carpeta de concreto asfáltico
- g) Delimitación de las calles, construcción de guarniciones de concreto hidráulico
- h) Las demás obras complementarias que determine el Depto. de Pavimentos

**ARTICULO 71o.** Deberá realizarse un proyecto isométrico en función de la topografía, en donde las pendientes de las calles dirijan los escurrimientos pluviales hacia las áreas verdes, las cuales deberán recibir un tratamiento con materiales arenosos de acuerdo a los criterios de diseño de pozos de absorción.

**ARTICULO 72o.** Los trabajos de pavimentación deberán cumplir con las especificaciones que se señalan en este artículo. Los espesores mínimos y máximos aquí señalados podrán variar en función de la calidad de la capa de subrasante o de las capas de terreno natural que se encuentren en el lugar.

- a) Las terracerías se formarán con material producto del lugar si éste cumple con la calidad, o se aportará de un banco que el interesado localice y que garantice las normas correspondientes.

El espesor mínimo de la capa de sub-rasante, no deberá ser menor de 0.20m. compactados al 90% mín. del P.V.S.M.

Previos a los trabajos del inciso anterior se deberán instalar todos los servicios municipales; en cuyas zanjas se debe obtener una compactación de 90% mlii. del P.V.S.M. a 0.50m. adyacentes bajo la capa de sub-rasante.

b) La construcción de la capa de sub-base de pavimento se hará con materiales que cumplan con la calidad correspondiente con un espesor de 0.10 a 0.18m., compactado al 95% del P.V.S.M. Este material podrá ser de un banco seleccionado y clasificado a tamaño máximo de 2; o triturado y cribado parcialmente a tamaño máximo de 1 1/2".

c) La capa de base de pavimento, se formará con materiales que cumplan con el espesor de 0.10 a 0.20m. compactados al 95% mínimo del P.V.S.M., mismo que se obtendrá por el proceso de cribado y triturado parcialmente a tamaño máximo de 1 1/2".

d) El riego de impregnación, se hará después de que la base haya sido barrida y esté exenta de humedad, empleando para esta operación, un asfalto rebajado del tipo FM-1 ó FM-0 en una dosificación de 1.3 a 1.6 litros/m<sup>2</sup> dependiendo de la textura de la base.

e) Riego de liga. El producto que se empleará será un asfalto rebajado del tipo Fr-3 en una dosificación de 0.3 a 0.5 lits/m<sup>2</sup>.

f) Delimitación de calles. Se construirán guarniciones de concreto hidráulico con F'c de 150 kgs/cm<sup>2</sup> y curadas con algún aditivo que conserve su humedad para garantizar la resistencia. La forma de estos elementos será en forma de "L" con las siguientes dimensiones:

Base mayor 0.50m, altura 0.25m. y espesor de 0.10 a 0.15m. desplantada a nivel de la capa de sub-base de pavimento.

g) Carpeta de Pavimento. Se hará con un concreto asfáltico caliente, elaborado en planta con agregados pétreos cribados y triturados parcialmente, a tamaño máximo de 3/4" y cemento asfáltico PEMEX No.6, en un porcentaje del 5.0% a 6.2% en peso, dependiendo del diseño granulométrico que fije la oficina de Pavimentación. El espesor será de 0.04m. a 0.06m. compactados al 90% mínimo de acuerdo a la prueba Marshall.

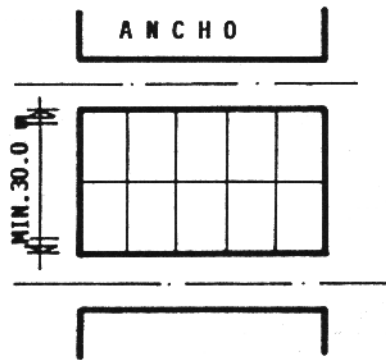
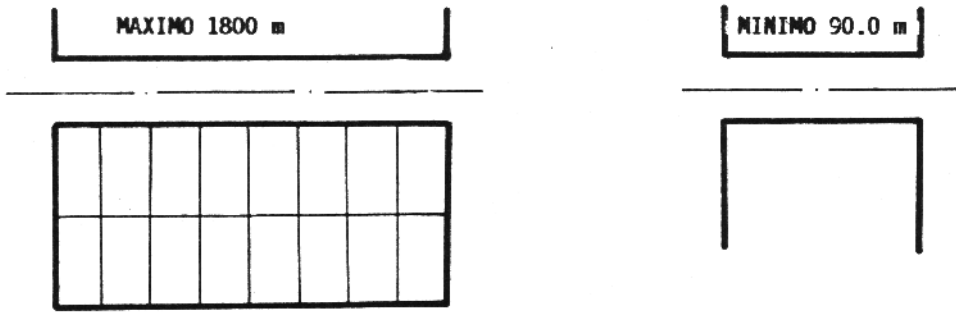
Se deberá considerar una pendiente mínima del 1% en sentido transversal para canalizar las aguas superficiales.

**ARTICULO 73o.** En casos especiales se podrá autorizar la construcción de una base única, eliminando la sub-base y la base descritas en el artículo anterior, siempre y cuando, se presenten los resultados de laboratorio de pruebas de material y el proyecto completo de pavimentación, el cual deberá ser aprobado por el Departamento de Pavimentación. El procedimiento de construcción será similar al aquí descrito.

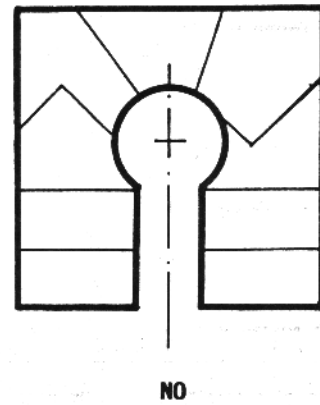
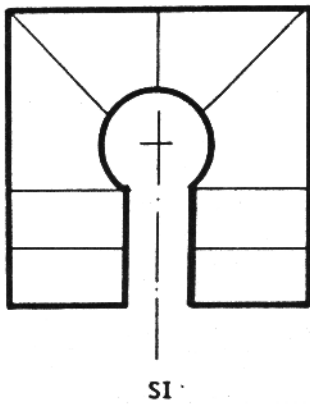
**ARTICULO 74o.** En todas las fases de construcción se deberá cumplir con las Normas y Especificaciones que ha formulado la Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT) para la construcción de pavimentos y terracerías.

**ARTICULO 75o.** Para la recepción de las obras de pavimentación por parte de las autoridades municipales, se requiere que éstas se encuentren limpias y hayan sido retirados los sobrantes del material empleado en la construcción.

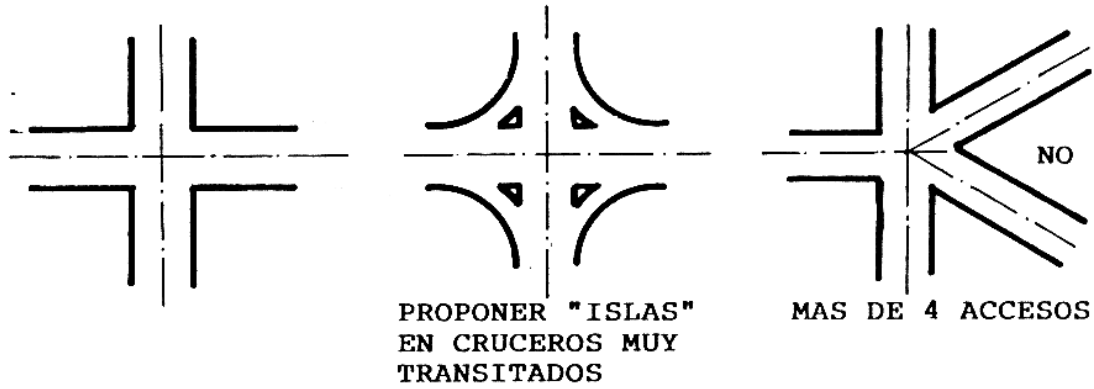
MANZANAS LONGITUD



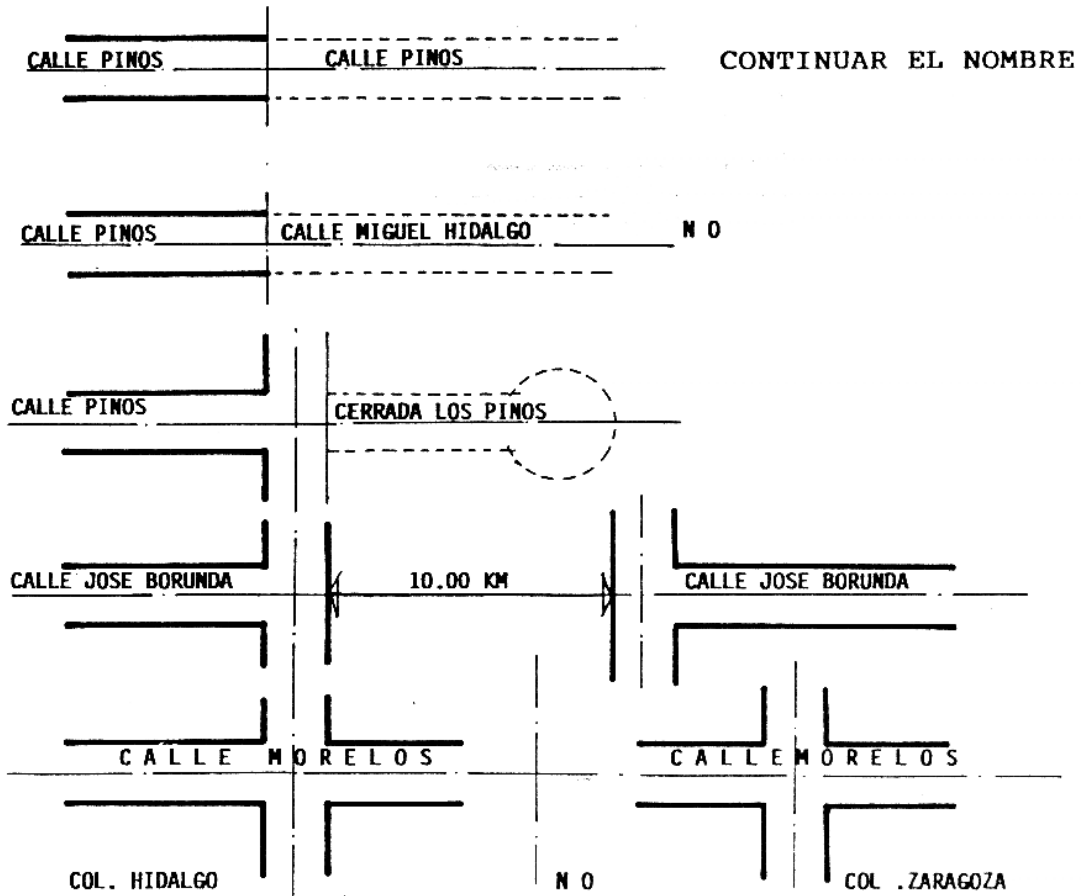
LOTIFICACION



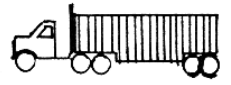
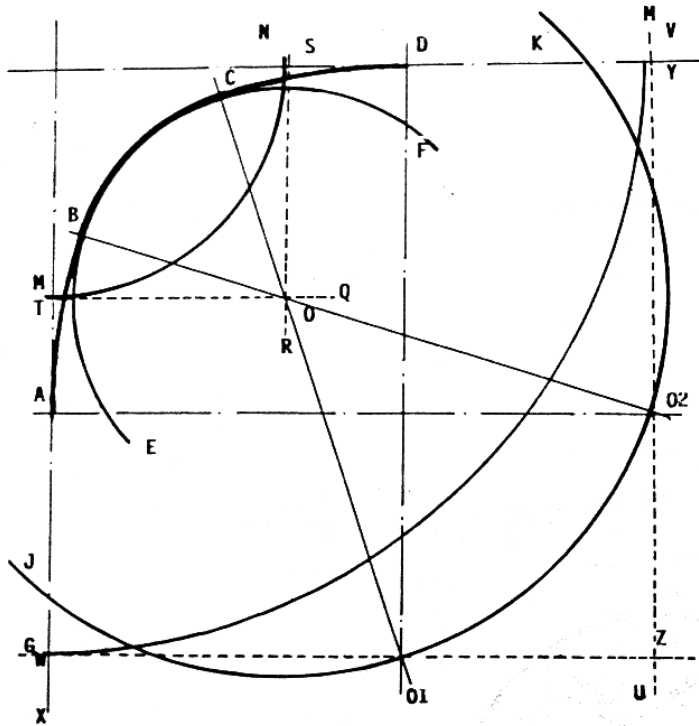
LA DIVISION DE LOTES EN ROTONDAS  
DE SER RADIAL



NOMBRES EN CALLES



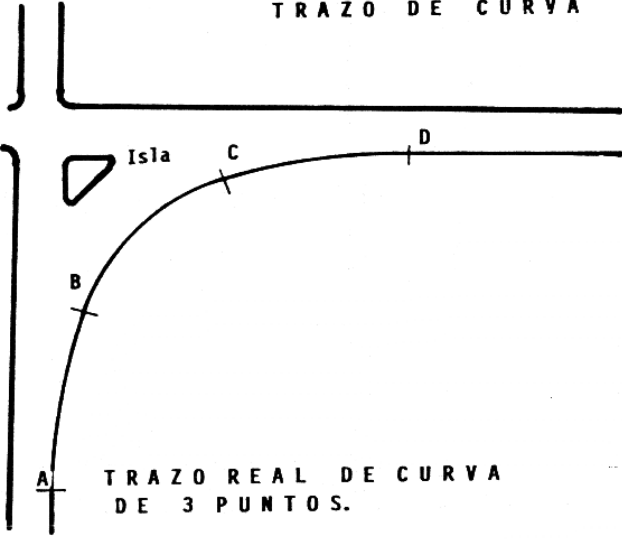
EVITAR DUPLICACIONES



**CAMION TIPO: TRAILER**  
 DE 40 TON.  
 L=50'  
 CURVA=54.50-19.81-54.90 mts.  
 r=19.81 mts.  
 R=54.50 mts.  
 P=1.85 Mt.  
 A=90°

- PASOS :**
- 1°. Con el centro T, trazar arco MN = (r+p).
  - 2°. Trazar tangentes TQ y RS al arco MN paralelo a las líneas IX o IY.
  - 3°. Con centro O, trazar arco EF usando r.
  - 4°. Con centro I, trazar arco GH, usando R.
  - 5°. trazar tangentes WZ y UV al arco GH paralelo a IX e IY.
  - 6°. Con centro O trazar arco JK=(R-r).
  - 7°. Proyector llenos radios por el punto O, de O1 y O2, formando los puntos B y C.
  - 8°. Trazar O2 A perpendicular, a IX y O1D perpendicular a IY.
  - 9°. Con centro O1 y O2 trazar arco AB y CD usando radio R, para así completar la solución.

**TRAZO DE CURVA**

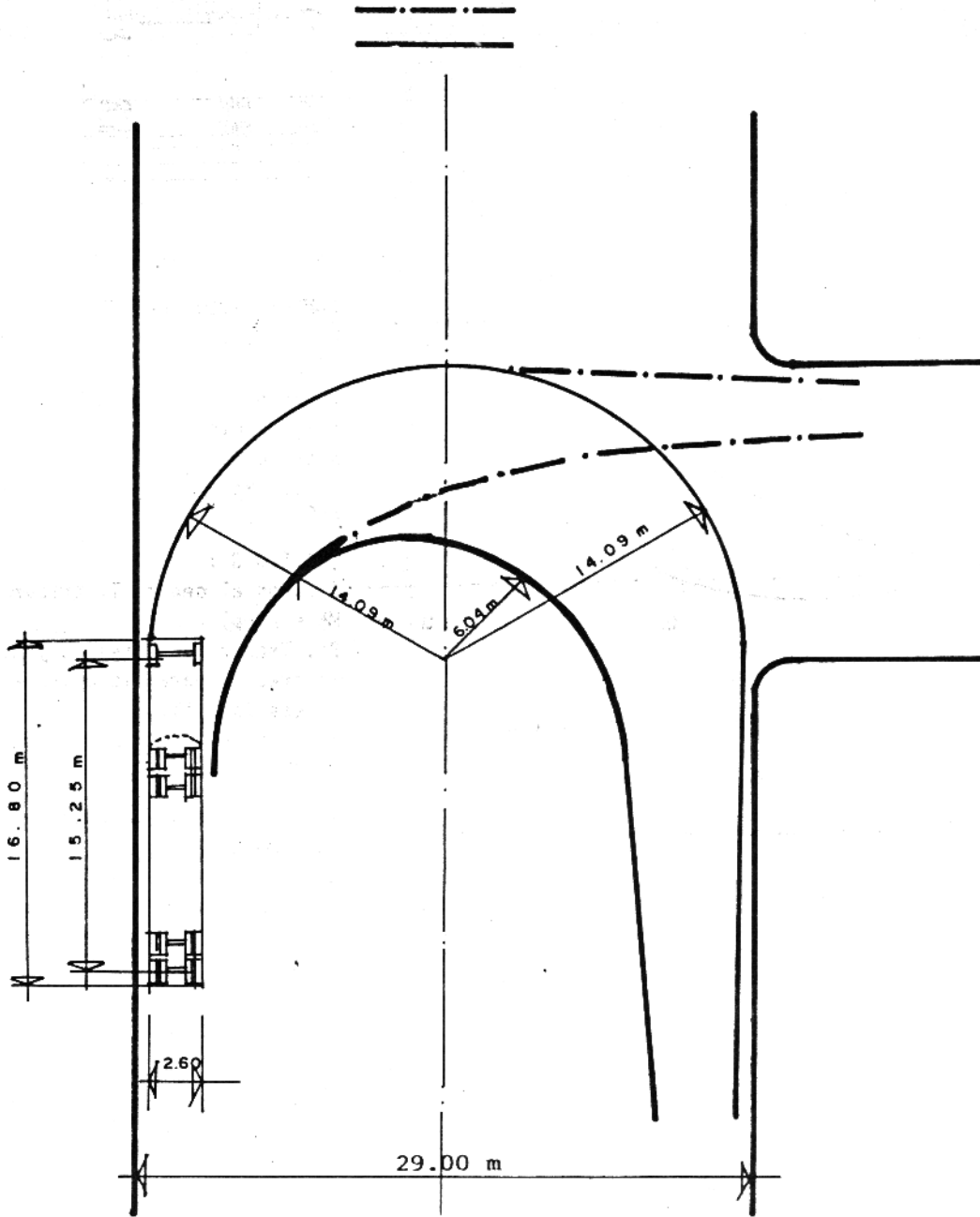


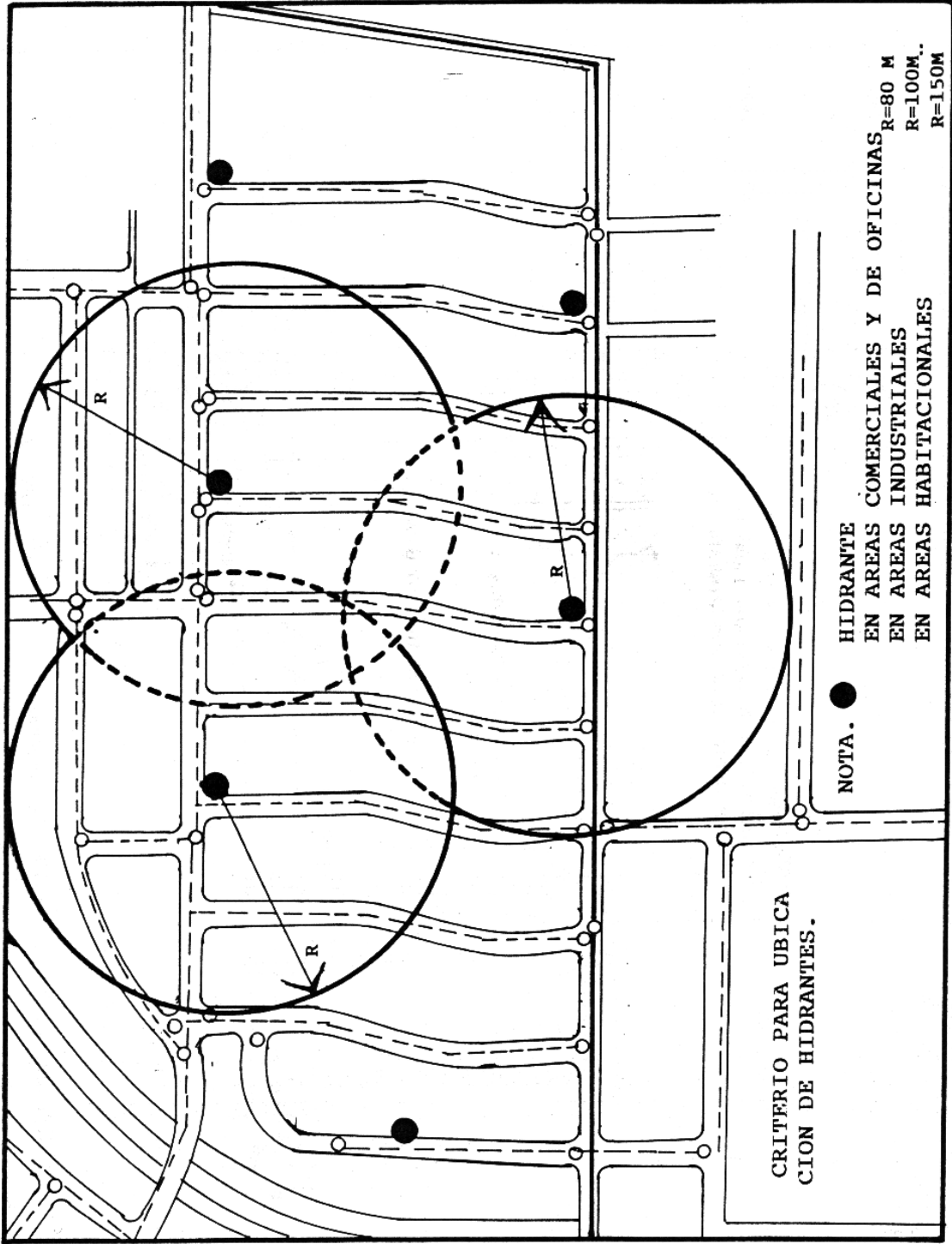
**TRAZO REAL DE CURVA DE 3 PUNTOS.**

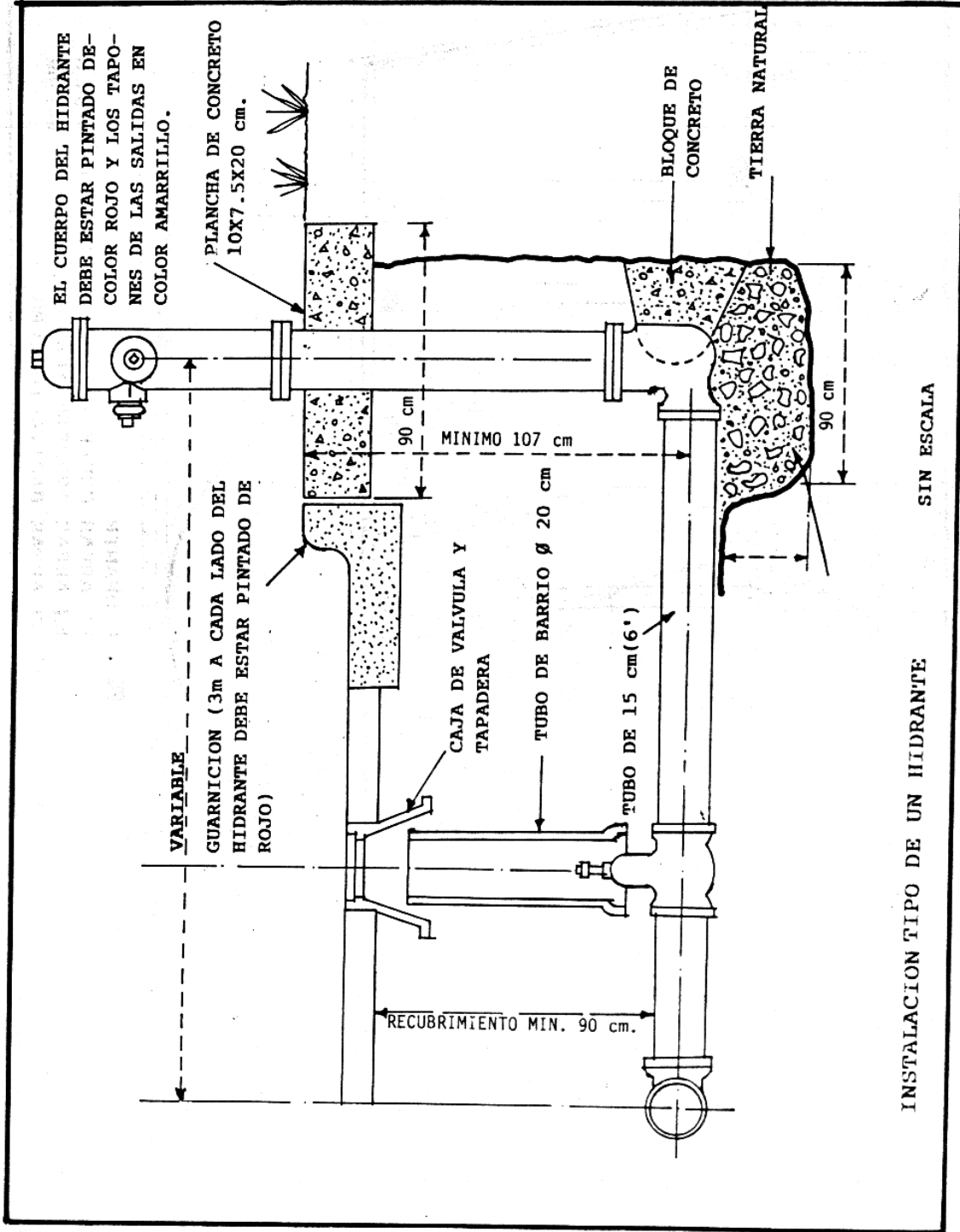
RADIO PARA VEHICULO SEMIREMOLQUE (15.25 m )

VUELTA A 90° \_\_\_\_\_

VUELTA EN "U" \_\_\_\_\_









# TITULO CUARTO

## DE LOS PROCESOS DE SOLICITUD Y APROBACION DE ACTOS DE FUSION, SUBDIVISION, RELOTIFICACION Y FRACCIONAMIENTO DE PREDIOS.

### CAPITULO I

#### DE LOS ACTOS DE FUSION

**ARTICULO 76o.** Son requisitos para la fusión de predios:

I. Solicitud por escrito dirigida al titular del Departamento de Planeación, firmada por el propietario de los predios; en donde se indique el objeto de la fusión.

II.- Cinco (5) copias del plano catastral de cada uno de los predios a fusionar conteniendo:

- a) Clave catastral
- b) Colindancia y referencias precisas para su ubicación
- c) Superficie total de cada predio
- d) Frentes y fondos

Para la fusión de varios predios de un fraccionamiento ya autorizado, y en proceso de desarrollo, se presentará un plano de conjunto en donde se indique:

- Localización de la zona a fusionar respecto al total del fraccionamiento aprobado.
- Plano(s) manzanero(s) con rumbos, distancias y superficies, indicando la lotificación aprobada y la propuesta de fusión.
- Criterios de desarrollo del área a fusionar, indicando tipo de vivienda y densidad de población.

III.- Plano a escala adecuada indicando el proyecto de fusión.

IV.- Certificado de factibilidad de servicios expedido por la J.M.A.S. y por la C.F.E., o en su caso, copia del pago de los derechos correspondientes.

V.- Copia de los títulos de propiedad de cada uno de los predios a fusionar; o en su caso, copia notariada del contrato de Compra-Venta de los inmuebles, o algún otro documento legal que acredite la propiedad en un solo dueño o los derechos sobre el mismo de los predios a fusionar.

VI.- La autorización de fusión se otorgará en unión del Certificado de Uso, expedido por el Departamento de Planeación. Una vez expedida ésta, el propietario procederá a protocolizarla e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS ACTOS DE SUBDIBISION**

**ARTICULO 77o.** Son requisitos para la subdivisión de un predio:

I.- Solicitud por escrito dirigida al titular del Departamento de Planeación firmada por el propietario del predio; en donde se indique el objeto de la subdivisión.

II.- Cinco (5) copias del plano catastral conteniendo:

- a) Clave catastral
- b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación
- c) Superficie total
- d) Frente y fondo

III.- Certificado de factibilidad de servicios expedido por la J.M.A.S. y por la C.F.E.

IV.- Plano a escala 1:500 ó 1:2000 del predio a subdividir en el estado que presente al momento de solicitar la subdivisión, con detalles de edificaciones, instalaciones y cercas. En determinados casos Podrá exigirse la altimetría con curvas de nivel a cada metro.

V.- Cinco (5) copias del plano de proyecto de subdivisión, indicándose los predios resultantes, debiendo señalar accesos, colindancias, linderos y las disposiciones de planeación vigentes.

VI.- La autorización de subdivisión se otorgará en unión del Certificado de Uso, expedido por el Departamento de Planeación. Una vez expedida ésta, el propietario procederá a protocolizarla e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

## **CAPITULO III**

### **DE LOS ACTOS DE RELOTIFICACION**

**ARTICULO 78o.** Son requisitos para la relotificación de predios:

I.- Solicitud por escrito dirigida al titular del Departamento de Planeación, firmada por el propietario, en donde se indique el objeto de la relotificación.

II.- Certificado de factibilidad de servicios expedidos por la J.M.A.S. y por la C.F.E., ó en su caso, copia del pago de los derechos correspondientes.

III.- Cinco (5) copias del plano catastral mostrando la lotificación original, conteniendo:

- a) Clave catastral
- b) Colindancias y referencias precisas para su ubicación
- e) Superficie total
- d) Número de lotes
- e) Frente y fondo de cada uno de los lotes

IV.- Cinco (5) copias y un maduro del proyecto de relotificación a escala adecuada conteniendo:

- a) Número de lotes
- b) Superficie de los lotes
- c) Frente y fondo de cada uno de los lotes
- d) Colindancias de cada uno de los lotes

V.- La autorización de relotificación se otorgará en unión del Certificado de Uso, expedido por el Departamento de Planeación. Una vez expedida ésta, el propietario procederá a protocolizarla e inscribirla en el Registro Público de la Propiedad.

## **CAPITULO IV**

### **DEL PROCESO DE APROBACION**

**ARTICULO 79o.** El proceso de aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios corresponde a la Dirección de Obras Públicas Municipales, a través del Departamento de Planeación, en sus aspectos técnicos y al H. Cabildo para su aprobación final.

**ARTICULO 80o.** El Departamento de Planeación al recibir una solicitud, establecerá un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha de recepción para su revisión; notificando al solicitante al término del plazo, la factibilidad, recomendaciones y/o modificaciones pertinentes.

**ARTICULO 81.** Se deberá cumplir además, con lo que establecen los artículos del 1504 al 1514 de la Sección Tercera del Capítulo IV del Régimen del Territorio y Ordenamientos de los Sistemas Urbanos del Código Administrativo del Estado.

**ARTICULO 82o.** Una vez cumplidos todos los requisitos, la Secretaría del Ayuntamiento programará para la Sesión de Cabildo más próxima, la solicitud de aprobación del acto de fusión, subdivisión o relotificación.

## **CAPITULO V**

### **DE LOS ACTOS DE FRACCIONAMIENTO**

**ARTICULO 83o.** El proceso de aprobación de los actos de fraccionamiento de predios se divide en 3 fases:

- I.- Fase de anteproyecto
- II.- Fase de aprobación técnica
- III.- Fase de aprobación ante el H. Cabildo

#### **ARTICULO 84o.** FASE DE ANTEPROYECTO.

Son requisitos para la aprobación de esta fase:

I.- Solicitud por escrito de revisión de anteproyecto dirigida al titular del Departamento de Planeación, firmada por el propietario del(los) predio(s).

II.- Certificado de uso del suelo

III.- Anteproyecto de lotificación a escala adecuada, en el cual el Departamento de Planeación hará las siguientes observaciones, que deberán incorporarse al desarrollo del fraccionamiento:

- a) Estructura vial de conexión con el área urbana. Se indicará la necesidad de respetar y continuar las vialidades primaria y/o secundaria, en los casos que lo requieran, así como los derechos de vía de los canales principal, laterales y drenes que señale la Secretaría de Agricultura y Recursos Hidráulicos (SARH).
- b) Volumen e intensidad de las construcciones
- c) Densidad máxima de población y de vivienda
- d) Dimensiones mínimas de lotes, en función de la zona en que se ubique

**ARTICULO 85o.** El Departamento de Planeación al recibir una solicitud, establecerá un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha de recepción para su revisión; notificando al solicitante al término del plazo, la factibilidad, recomendaciones y/o modificaciones pertinentes.

**ARTICULO 86o.** FASE DE APROBACION TECNICA.

Son requisitos para la aprobación de esta fase:

I.- Tener la aprobación de la fase anterior.

II.- Ubicación del predio en foto aérea a esc. 1:4000

III.- Proyecto de lotificación a escala adecuada que contenga:

- a) Lados, rumbos y distancias del polígono general
- b) Sección de calles, de acuerdo a la estructura vial indicada, a escalas adecuadas.
- e) Ubicación de las áreas de donación municipal
- d) Cuadro de superficies, indicando lo correspondiente a total, vialidad neta, donación vendible y restricciones.
- e) Late tipo (frente, fondo y superficie) y número total de éstos.
- f) Densidad de población bruta y neta
- g) Datos generales del fraccionamiento (nombre, ubicación, responsable del proyecto, etc.)

IV. Memoria descriptiva del proyecto

V.- Obtener la aprobación técnica a las dependencias involucradas en el proceso. El Departamento de Planeación se encargará de solicitar los dictámenes correspondientes, para lo cual se deberá presentar:

- a) Dos copias del proyecto de lotificación, para la revisión por parte de Ingeniería de la Ciudad, del cálculo topográfico y de la nomenclatura, acompañando una lista de los nombres propuestos para las calles.
- b) Una copia, con curvas de nivel, del proyecto de pavimentación, indicando los escurrimientos pluviales; para la revisión por parte del Departamento de Pavimentación, de la estructura del pavimento.
- c) Una copia del proyecto de alumbrado para la revisión por parte del Departamento de Alumbrado Público, del proyecto correspondiente.
- d) Una copia del proyecto de lotificación, para indicar el señalamiento horizontal y vertical necesario, por parte del Departamento de Tránsito.
- e) Una copia del proyecto de agua potable, para la revisión por parte del Departamento de Bomberos, de la ubicación de los hidrantes contra incendio.

VI.- Presupuesto de urbanización y calendario de obra

VII.- Documento legal que acredite la propiedad del predio, o los derechos sobre el mismo, a favor del solicitante.

**ARTICULO 87o.** El Departamento de Planeación establecerá un plazo de 15 días hábiles a partir de la fecha de recepción de los documentos y planos, para recabar los dictámenes técnicos de cada una de las dependencias involucradas, y notificar al solicitante; pidiéndole en su caso, elabore las correcciones pertinentes.

**ARTICULO 88o.** M haber efectuado de parte del solicitante, las correcciones necesarias, nueva-mente se solicitará el dictamen de la dependencia correspondiente.

**ARTICULO 89o.** El solicitante deberá completar finalmente esta fase, con la presentación de los proyectos de agua potable y alcantarillado aprobado por la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento (J.M.A.S.) y de electrificación aprobados por la Comisión Federal de Electricidad (C.F.E.).

**ARTICULO 90o.** El Departamento de Planeación tendrá en todo momento la atribución para indicar modificaciones a los proyectos presentados durante las fases I y II que establece el artículo 83o. de este reglamento; y no dará trámite sin que se cumplan estas por parte del solicitante.

**ARTICULO 91o.** El Departamento de Planeación elaborará el oficio correspondiente en el que se establezcan las superficies finales de cada uno, los costos de urbanización y las obras complementarias que deberá llevar a cabo el fraccionador para obtener la autorización final.

**ARTICULO 92o.** FASE DE APROBACION ANTE EL H. CABILDO.

Son requisitos para la aprobación de esta fase:

I.- Cumplir con todos los requisitos de la fase anterior

II.-Solicitud por escrito dirigida al H. Ayuntamiento, firmada por el propietario.

III.- Integrar totalmente el expediente del fraccionamiento, el cual deberá contener:

- 1.- Certificado de uso del suelo. (original y copia)
- 2.- Copia certificada de la escritura. (original y copia)
- 3.- Certificado de libertad de gravámenes. (original y copia)
- 4.- Memoria descriptiva del proyecto. (original y copia)
- 5.- Presupuesto de urbanización y calendario de obra. (original y copia de c/u)
- 6.- 3 planos catastrales de los predios para la donación municipal

- 7.- Certificado de factibilidad de dotación de servicios, expedido por la J.M.A.S. y por la C.F.E.
- 8.- Proyecto de lotificación. (original, maduro y 3 copias)
- 9.- Proyecto de agua potable (firmado y sellado por J.M.A.S., original, maduro y 3 copias)
- 10.- Proyecto de alcantarillado sanitario (firmado y sellado por J.M.A.S., original, maduro y 3 copias)
- 11.- Proyecto de electrificación (firmado y sellado por C.F.E., original, maduro y 3 copias)
- 12.- Proyecto de alumbrado público (firmado y sellado por C.F.E., original, maduro y 3 copias)
- 13.- Proyecto de pavimentación. Con curvas de nivel indicando los escurrimientos pluviales. (original, maduro y 3 copias)

**ARTICULO 93o.** El promotor tendrá un plazo no mayor de 90 días para presentar los proyectos definitivos, a partir de la aprobación técnica, para su aprobación ante el H. Cabildo. De no presentarlo en este tiempo será cancelado.

**ARTICULO 94o.** Una vez cumplidos todos los requisitos, la Secretaría del Ayuntamiento programará para la Sesión de Cabildo más próxima, la solicitud de aprobación del fraccionamiento.

**ARTICULO 95o.** Las fases I de Anteproyecto, y II de Aprobación Técnica, corresponde en su revisión a la Dirección de Obras Públicas Municipales a través del Departamento de Planeación y demás dependencias involucradas. La fase III corresponde en su aprobación al H. Cabildo.

## **CAPITULO VI**

### **DE LA RECEPCION DE LAS OBRAS**

**ARTICULO 96o.** Concluidas las obras de introducción de servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación, el propietario procederá a solicitar certificado de recepción por los organismos involucrados, la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento y la Comisión Federal de Electricidad.

**ARTICULO 97o.** Recibidos dichos certificados el propietario procederá a solicitar la recepción de las obras de urbanización ante los organismos municipales, la Dirección de Obras Públicas y el Depto. de Alumbrado Público.

**ARTICULO 98o.** Recibidas las obras y cumplidos todos los requisitos legales, el propietario procederá a otorgar la escritura pública para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, dicha escritura deberá contener:

- I.- Acuerdo de aprobación del H. Ayuntamiento y de la Junta Central de Agua y Saneamiento.

II.- Protocolización del plano general a que se refiere la fracción II del artículo 155 del Código Municipal.

III.- La donación de los terrenos a que se refieren los artículos 154, 155 y 157 del Código Municipal en los términos que establece el presente reglamento.

IV.- Las actas de recepción de obras por parte del H. Ayuntamiento y de la Junta Municipal de Aguas y Saneamiento.

**ARTICULO 99o.** En los términos del artículo 197 del Código Municipal para el Estado, no se podrá celebrar promesas de venta, compra-venta, fideicomiso o cualquier otro contrato, respecto de lotes del fraccionamiento hasta que se encuentre inscrito en el Registro Público de la Propiedad el testimonio mencionado en el artículo anterior.

Los notarios exigirán como requisito indispensable para autorizar cualquiera de las operaciones señaladas en el párrafo anterior, que se les acredite han cumplido con la obligación que en el mismo se contiene:

Quienes celebren las operaciones mencionadas en infracción de este artículo cometerán el ilícito de fraude en perjuicio del Ayuntamiento y del comprador.



# TITULO QUINTO

## CAPITULO UNICO DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS

**ARTICULO 100o.** Quien obtenga la aprobación del H. Ayuntamiento podrá iniciar las obras, siempre y cuando, otorgue la garantía por el monto de las obras de urbanización dentro del plazo de tres meses contados a partir de la fecha de aprobación. Dicha garantía estará vigente durante los dos años siguientes a la recepción de obras, o hasta corregir los defectos y se satisfagan las responsabilidades no cumplidas, de acuerdo al artículo 195 del Código Municipal.

**ARTICULO 101o.** El propietario queda obligado a ejecutar las obras de urbanización dentro del plazo que determine el H. Ayuntamiento. El propietario estará obligado a realizar los pagos de derechos de conexión a la red general de los servicios de agua potable y drenaje, dentro del plazo y de acuerdo con las especificaciones de la J.M.A.S.

**ARTICULO 102o.** El propietario queda obligado a realizar a su costa todas las obras de urbanización ejecutadas de forma indebida.

**ARTICULO 103o.** En los fraccionamientos habitacionales tipo D y en los de Urbanización Progresiva se prevee la entrega de las obras de manera total, o por zonas. Cuando en el desarrollo de un fraccionamiento se ejecuten las obras de urbanización por zonas o etapas, deberá iniciarse por la zona contigua a la parte de la ciudad ya urbanizada, o de otros fraccionamientos.

Para efectos de este artículo, se considera como zona mínima una manzana completa, entendida esta como el conjunto de las calles completas que limitan totalmente una extensión interrumpida.

**ARTICULO 104o.** La urbanización por zonas se hará conforme al programa de ejecución de obras aprobado previamente por el H. Ayuntamiento. Los cambios al programa solo podrán hacerse antes de ejecutar las obras y por escrito para obtener la autorización correspondiente.

**ARTICULO 105o.** En todo fraccionamiento, el propietario estará obligado a ejecutar las obras de urbanización completas, tanto de las calles que comprenda como las 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 del costo de las obras que aprovechen de acuerdo al convenio que suscriban con el fraccionador. El monto del pago se obtendrá de acuerdo al valor de las obras al momento de efectuarlo.

**ARTICULO 106o.** La Dirección de Obras Públicas no concederá licencia para construir en los predios, que no pertenezcan al fraccionamiento, y que tengan frente a las calles urbanizadas, sino hasta que los interesados presenten el convenio, o comprobante de pago, que han celebrado con el fraccionador para el pago de la parte proporcional de las obras, siempre y cuando dichos predios correspondan a una parte de la ciudad, en la que la Dirección de Obras Públicas esté obligada a otorgar licencia para construir.

# TITULO SEXTO

## CAPITULO UNICO DE LA INSPECCION Y SUPERVISION DE OBRAS

**ARTICULO 107o.** Los organismos que intervienen en la inspección y supervisión de obras son:

I.- La Dirección de Obras Públicas Municipales intervendrá en lo que se refiere a trazos, niveles, terracerías, desagüe pluvial, guarniciones, pavimentos y obras complementarias, alumbrado público y nomenclatura; así como la calidad en los materiales utilizados en la realización de obras.

II.- La Comisión Federal de Electricidad, intervendrá en lo referente a obras de electrificación y alumbrado público.

III.- La Junta Municipal de Aguas y Saneamiento intervendrá con respecto a obras de introducción de servicios de agua potable, alcantarillado y desagüe pluvial.

IV.- Departamento de Bomberos, intervendrá en lo referente al número y ubicación de hidrantes.

V.- Departamento de Tránsito, intervendrá en lo referente a la colocación del señalamiento vial.

**ARTICULO 108o.** La Dirección de Obras Públicas determinará en cualquier momento actos de inspección o supervisión, para tal efecto expedirá orden escrita, misma que deberá presentarse al propietario, o representante, en el lugar de la obra.

**ARTICULO 109o.** De encontrarse anomalías en las obras, la Dirección de Obras Públicas procederá a notificar por escrito al propietario la orden de corrección de las anomalías que hubiere, teniendo éste un plazo de 3 días hábiles para iniciar dichas correcciones.

**ARTICULO 110o.** Ninguna obra podrá continuar sin efectuarse las correcciones pertinentes a las anomalías señaladas. De no acatar dichas órdenes el propietario o responsable de la obra, se procederá a suspender los trabajos temporal o definitivamente, según lo ameriten los hechos, a juicio de la Dirección de Obras Públicas Municipales.

# TITULO SEPTIMO

## CAPITULO UNICO DE LAS SANCIONES

**ARTICULO 111o.** Las infracciones a las disposiciones contenidas a este Reglamento serán sancionadas por la Dirección de Obras Públicas Municipales, en los términos del Título noveno, Capítulo único de las Sanciones, artículo 218 fracciones I, II, III, IV y V del Código Municipal del Estado de Chihuahua.

**ARTICULO 112o.** A los funcionarios o empleados públicos que resulten responsables de infracciones a este Reglamento, por omisión o actos de corrupción se les sancionará con la destitución del cargo o empleo, sin perjuicio de la responsabilidad de tipo penal en que hayan incurrido.

**ARTICULO 113o.** Cuando se trate de la aplicación de multas, se notificará al responsable y se hará efectiva por la Dirección de Ingresos Municipales, mediante ejercicio de la vía económica coactiva, con sujeción a las normas aplicables al caso.

**ARTICULO 114o.** En los casos de fraccionamientos en que se venden lotes, se edifique, establezcan calles o se ejecuten obras de urbanización, sin que previamente se haya solicitado el permiso a que se refiere el artículo 1 de este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas ordenará la inmediata suspensión de las obras que se estén realizando y se reservará el derecho de autorizar o no el fraccionamiento.

La Dirección de Obras Públicas hará del conocimiento público, que el fraccionamiento de que se trata se ha llevado a cabo sin autorización oficial y que, por consiguiente, las operaciones de compraventa de lotes están afectadas a las consecuencias derivadas de las disposiciones de este Reglamento.

# TITULO OCTAVO

## CAPITULO UNICO DE LA DEFENSA DE LOS PARTICULARES

**ARTICULO 115o.** Los particulares podrán interponer recursos de impugnación de actos administrativos de acuerdo con el título séptimo, capítulos primero y segundo del Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

## TRANSITORIOS

**ARTICULO PRIMERO.** El presente Reglamento entrará en vigor y será obligatorio al día siguiente de su publicación en el periódico oficial del Estado.

**ARTICULO SECUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente Reglamento.

DADO EN EL PALACIO MUNICIPAL DE CIUDAD JUAREZ, CHIHUAHUA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS.