Gobierno del Estado de Morelos

Consejería Jurídica

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA DE JUÁREZ, ESTADO DE MORELOS.

Fecha de Aprobación	2008/01/25
Fecha de Publicación	2009/01/21
Vigencia	2009/01/22
Expidió	H. Ayuntamiento de Jojutla de Juárez.
Periódico Oficial	4676 “Tierra y Libertad”

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE JOJUTLA DE JUAREZ, ESTADO DE MORELOS.

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- Este Reglamento tiene por objeto establecer las normas y procedimientos conforme a las cuales el H. Ayuntamiento ejercerá sus atribuciones, en materia de zonificación y asignación de los usos, destinos y reservas de áreas, predios y construcciones de acuerdo con lo que señala el artículo 115 constitucional en su fracción V, los artículos 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos, respectivamente.
VINCULACIÓN.- Remite a la fracción V del artículo 115, 9 y 35 de la Ley General de Asentamientos Humanos y a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos de 1980/01/31.

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Regla mentó, se entenderá por:
I. Ley: a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos;
II. Ayuntamiento: al H. Ayuntamiento de Jojutla de Juárez, Estado de Morelos;
III. Programa de Desarrollo Urbano: al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Jojutla de Juárez, Estado de Morelos;
IV. Usos: son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas;

V. Destinos: son los fines públicos en que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población;
VI. Reservas: son las áreas previstas para futuro del crecimiento urbano;
VII. Licencia de uso del suelo: el documento expedido por el H. Ayuntamiento o por el Gobierno del Estado, según convenio en el cual se autoriza un uso o destino permitido o condicionado conforme este ordenamiento.

ARTÍCULO 3.- El área de aplicación de este Reglamento es el municipio de Jojutla de Juárez, Estado de Morelos, y la descripción de sus límites es la señalada en el Programa de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO II
DE LAS ATRIBUCIONES DEL H. AYUNTAMIENTO

ARTÍCULO 4.- El Ayuntamiento es competente para:
I. Determinar en el territorio del Municipio de Jojutla de Juárez, las áreas de desarrollo urbano y de preservación ecológica y dentro de las primeras, las zonas urbanizadas, las de transición o amortiguamiento y las áreas de usos especiales;
II. Determinar las áreas que integran y delimitan los centros de población del municipio;
III. Clasificar el territorio de los centros de población del municipio en zonas, para determinar los aprovechamientos predominantes en cada una de ellas y definir los destinos, usos y reservas, así como para señalar normas técnicas de planificación urbana a los predios y construcciones en ellas ubicadas;
IV. Determinar las vías públicas que, por su importancia y funcionamiento, constituyan la red vial principal de cada centro de población en el municipio;
V. Fijar el trazo, los ejes, los niveles, los alineamientos y demás características de las vías públicas;
VI. Señalar aquéllas en las que se permita la construcción de edificios públicos, centros cívicos y culturales, terminales de autotransporte y demás equipamiento urbano;
VII. Vigilar que se cumpla con este Reglamento, el contenido del Programa Municipal e imponer sanciones a los infractores; y
VIII. Ejercer las demás atribuciones en la materia que le confieran la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.
VINCULACIÓN.- Remite a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos de 1980/01/31.

CAPÍTULO III
ZONIFICACIÓN DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN

ARTÍCULO 5.- Para los efectos de ordenación y regulación del desarrollo urbano en los centros de población del municipio, la zonificación clasifica el territorio de cada uno de dichos centros, en:
I. Áreas urbanas: que son aquéllas en las cuales existen asentamientos humanos permanentes, dedicados a diversas actividades, cuya densidad de población y de construcciones implica la existencia de vías públicas, de redes de infraestructura y dotación de equipamiento urbano;

II. Zonas de reserva territoriales o áreas urbanizables: aquellas que por sus características físicas y en el marco de la estrategia del Programa de Desarrollo Urbano, resultan aptas para urbanizarse, pero que quedan apartadas temporalmente del proceso de urbanización;
III. Área de preservación ecológica: aquéllas constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación del medio ambiente del centro de población y en la que todo desarrollo urbano se encuentra condicionado a dicha función.

ARTÍCULO 6.- En las áreas y zonas a las que se refiere el artículo anterior, el Ayuntamiento, de conformidad a las previsiones del Programa de Desarrollo Urbano, asignará los usos y destinos definidos en este Reglamento y establecerá las normas técnicas para el desarrollo urbano.

ARTÍCULO 7.- La zonificación a que se refiere el artículo 5, la asignación de usos, destinos y reservas y el establecimiento de normas técnicas para el desarrollo urbano, se determinarán en el Programa de Desarrollo Urbano.
Su contenido será obligatorio para las autoridades y demás personas físicas o morales que utilicen las áreas o predios afectados.

ARTÍCULO 8.- Las zonas de reserva deberán mantenerse inalterables en tanto se establezcan acciones coordinadas entre la Federación, el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento en cuanto a una política integral del suelo urbano para la adquisición y oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda, observando los horizontes de ocupación que determine el Programa de Desarrollo Urbano.
La definición de los usos y destinos del suelo en las áreas de reserva obedecerá al Programa Parcial de Desarrollo Urbano que al efecto se elabore. Igualmente, deberán mantenerse inalterables las áreas de conservación ecológica.

CAPÍTULO IV
DE LAS DECLARATORIAS DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS

ARTÍCULO 9.- La delimitación de las distintas zonas a nivel municipal y de los centros de población del municipio, que determina los usos y destinos del suelo y fija normas de desarrollo urbano a los predios y construcciones en proporciones e intensidad de uso, que está contenida en la carta de ordenamiento territorial y en las cartas urbanas de los centros de población del municipio, cumple la función de declaratoria y rige para todo el territorio municipal y de los centros urbanos, independientemente del tipo de tenencia de los predios.

ARTÍCULO 10.- Los usos y destinos que podrán asignarse en los programas y declaratorias, son los señalados en el artículo 74 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.
Las características que correspondan a sus diferentes clases, son las que establecen los artículos contenidos en el capítulo VI de este Reglamento.

CAPÍTULO V
REGLAS GENERALES DE DELIMITACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LÍMITES

ARTÍCULO 11.- El Programa Municipal de Desarrollo Urbano y su anexo gráfico, que son la carta de ordenamiento territorial (zonificación primaria) y las cartas urbanas (zonificación secundaria), deberá ser aprobado en Sesión de Cabildo, decretado; publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del Estado e inscrito en la sección V del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, que constituye el foro oficial de consulta pública tal y como lo señala la Ley.
VINCULACIÓN.- Remite a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos de 1980/01/31.

ARTÍCULO 12.- Los límites de áreas y zonas, así como los usos, destinos y reservas quedan establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Programas Parciales de Desarrollo Urbano que se deriven de este último.

ARTÍCULO 13.- Los documentos originales, planos y tablas oficiales de zonificación que forman parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano deberán quedar en depósito en las oficinas que designe el Ayuntamiento, encargadas de su administración y difusión.

ARTÍCULO 14.- Para la interpretación de los límites de las áreas y zonas que constituyen la zonificación primaria y secundaria contenida en el Programa de Desarrollo Urbano se seguirán las siguientes reglas:

a) En carreteras, avenidas, calles, andadores, brechas o veredas, el límite deberá interpretarse a partir del eje de dichas vías;

b) En las líneas de ferrocarril deberán interpretarse siguiendo el eje de la vía;

c) En las barrancas, ríos, arroyos, apantles y otros cuerpos de agua o barreras físicas naturales deberán ser interpretados siguiendo el eje de los cauces;

d) En situaciones no comprendidas en los incisos anteriores el Ayuntamiento interpretará los límites de la zona sin modificarlos.

ARTÍCULO 15.- Cuando por medio de la zonificación secundaria se divida un predio, el propietario podrá optar entre:

a) Asimilar a la zonificación de la fracción mayor la de la fracción menor si ésta no cuenta con frente a vía pública siempre y cuando no corresponda al área de transición, corredor ecológico, área de preservación ecológica, y en general usos no urbanos;

b) Mantener la fracción menor sometida a la zonificación que le corresponda.

ARTÍCULO 16.- Cuando la demarcación de zonas coincida con la mitad o eje de una calle con anchura de hasta 20 metros, el Ayuntamiento determinará el uso o destino que podrá asignarse a los predios o inmuebles con frente a las mismas.

A solicitud del propietario, siempre que:

I. La profundidad del uso del predio o inmueble no sobrepase en tres veces al frente que da a la calle o avenida que demarque las zonas;

II. La calle o avenida que demarque las zonas se encuentre reconocida como vía pública en los planos oficiales de alineamientos, números oficiales y derechos de vía; y
III. Obtenga la licencia de uso del suelo;

La asimilación de uso a que se refiere este artículo no será aplicable para las zonas clasificadas como: áreas verdes o de espacios abiertos o de equipamiento deportivo; o que tengan barreras físicas o camellones de más de 6 metros, o se encuentren dentro del área de conservación ecológica.

ARTÍCULO 17.- Si un uso está comprendido en varias clasificaciones de las indicadas en el artículo 19 de este Reglamento, el propietario podrá elegir uno de entre ellos. El Ayuntamiento, en el ámbito que le corresponda, podrá asimilar un uso o destino no clasificado al de los establecidos en este Reglamento, atendiendo a las características de las áreas o predios y de conformidad con lo que establezca el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 18.- Un predio y sus construcciones podrán ser dedicados a varios usos de los asignados por este Reglamento, atendiendo a la zona en que se ubica. Cuando se soliciten

Usos mixtos y para uno o varios de ellos que exija la licencia de uso del suelo, ésta se otorgará incluyendo aquellos usos que no la requieran.

CAPÍTULO VI
CLASIFICACIÓN DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS

ARTÍCULO 19.- Para efectos de la ordenación y regulación del aprovechamiento del suelo y de las construcciones en el municipio, los usos del suelo se clasifican en:

Habitacional:
- Unifamiliar
- Plurifamiliar

Servicios:
- Administración pública.
- Oficinas de Gobierno.
- Juzgados o Tribunales.
- Sucursales bancarias.

Administración privada.
- Sucursales Financieras.
- Oficinas privadas.

Almacenamiento y abastos.
- Central de abastos y productos.
- Central de acopio de productos agrícolas.
- Rastro mecanizado.
- Depósitos de combustibles.
- Gasolineras.
- Silos y tolvas.

Tiendas de productos básicos y de especialidades.

- Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada y panaderías.
- Venta de granos, semillas y forrajes.
- Venta de artículos en general.
- Farmacias, boticas o droguerías.

Tiendas de autoservicio.

- Tiendas de autoservicio de hasta 2,500 metros cuadrados.
- Tiendas de autoservicio de más de 2,500 metros cuadrados.

Tiendas de departamentos.

- Tiendas de departamentos de hasta 2,500 metros cuadrados.
- Tiendas de departamentos de más de 2,500 metros cuadrados.

Centros comerciales.

- Centro comercial de hasta 2,500 metros cuadrados.
- Centro comercial de más de 2,500 metros cuadrados.
- Mercados y Tianguis.

Venta de materiales de construcción y vehículos.

- Tiendas de hasta 500 metros cuadrados.
- Tiendas de más de 500 metros cuadrados.
- Venta de vehículos o maquinaria.
- Talleres de reparación o mantenimiento de hasta 1,000 metros cuadrados.
- Talleres de reparación o mantenimiento de más de 1,000 metros cuadrados.

Tiendas de servicios.

- Gimnasios, sauna, masaje.
- Salas de belleza, peluquerías, tintorerías, sastrerías.
- Servicios de alquiler, mudanzas.
- Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios.

Hospitales.

- Hospital de urgencias, general o centro médico.
- Hospital de especialidades.

Centro de salud.

- Clínicas de urgencias o clínicas generales.
- Laboratorios dentales, análisis clínicos.

Asistencia social.

- Orfanatos, asilos, casas de cuna.

Asistencia animal.

- Centros antirrábicos.
- Hospitales veterinarios.

Educación elemental.

- Guarderías, jardines de niños.
- Escuelas primarias.
- Academias de danza, belleza y equitación, hasta de 1,000 a metros cuadrados.

Educación secundaria.

- Secundaria, secundaria técnica.

Educación media.

- Preparatoria.
- Instituto técnico o vocacional.

Educación superior.

- Universidades, politécnicos y normales.

Instituciones científicas.

- Centros de estudios de postgrado o laboratorios de investigación.

Exhibiciones.

- Jardín botánico, ecológico, acuario, galerías de arte, centros de exposiciones temporales y museos.

Centros de investigación.

- Archivos, bibliotecas y hemerotecas.

Instituciones religiosas.

- Templos, seminarios o conventos.

Alimentos y bebidas.

- Cafés, cantinas, fondas, restaurantes, bares, vinaterías, peluquerías o centros nocturnos.

Entretenimientos.

- Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, teatro al aire libre, ferias, circos temporales, centros de convenciones, centros sociales, y casas de la cultura.

Recreación social.

- Centros comunitarios culturales.
- Balnearios.
- Clubes de golf.
- Clubes campestres.
- Clubes de golf campestres con viviendas.
- Club social, salón para banquetes y de baile.
- Plaza cívica.
- Jardín vecinal.
- Parque de barrio.

Deportes.

- Equitación o lienzos charros.
- Canchas deportivas.
- Estadios, hipódromos, o autódromos.
- Arenas taurinas, boliche, billar, patinaje.
- Juegos de mesa.
- Alojamiento.
- Hoteles, moteles, albergues, casa de huéspedes.
- Hoteles, moteles y albergues de más de 100 cuartos.
- Defensa.
- Instalaciones para el ejército y fuerza aérea.
- Policía.
- Caseta de vigilancia.
- Estaciones de policía.
- Encierro de vehículos o corralón.

Bomberos.

- Estaciones de bomberos.

Reclusorios.

- Reclusorios.

Emergencias.
- Puestos de socorro.
- Centro de ambulancias.
Servicios funerarios.
- Cementerios, crematorios, mausoleos.
- Agencias funerarias.
Transportes.
- Terminal de autobuses urbanos.
- Terminal de autobuses foráneos.
- Sitios de taxis.
- Estación de ferrocarril.
- Encierro o mantenimiento de vehículos.
Comunicaciones.
- Agencia de correos, teléfonos, telégrafos.
- Estación de radio o televisión.
- Estudios cinematográficos.
Industria.
- Ligera (alimenticia, textil, manufacturera, ensamble).
- Mediana (alimenticia, textil, manufacturera, ensamble).
- Pesada (alimenticia, textil, manufacturera, ensamble).
Infraestructura.
Servicios e instalaciones de infraestructura.
- Antenas o torres de más de 30 metros de altura.
- Estaciones o subestaciones.
- Estaciones de bombeo, plantas de tratamiento, tanques o depósitos de más de 1,000 metros cúbicos de agua.
- Plantas de tratamiento de basura, rellenos sanitarios.
Agropecuario.
- Instalaciones para el cultivo piscícola.
- Hortalizas, huertos, flores, plantas, viveros.
- Instalaciones pecuarias.
- Cultivos agrícolas diversos de riego y temporal.
Forestal.
- Bosques mixtos.
- Praderas, pastizales, forrajes.

ARTÍCULO 20.- Para efectos de asignar los usos del suelo a que se refiere el artículo anterior, el territorio del municipio se clasifica en:

I. Zonas habitacionales de densidad baja de hasta 50 hab./ha.

II. Zonas habitacionales de densidad media de 51 hasta 250 hab./ha.

III. Zonas habitacionales de densidad alta de 251 hasta 500 hab./ha. (Habitacional plurifamiliar).

IV. Centro urbano.

V. Subcentro urbano.

VI. Corredor urbano (uso mixto/habitación/oficinas/comercio/servicios).

VII. Centro de barrio.

VIII. Equipamiento de administración, salud, educación y cultura.

IX. Equipamiento de abasto.

X. Equipamiento de recreación y deportes.
XI. Equipamiento mortuorio.
XII. Equipamiento de comunicaciones y transportes.
XIII. Equipamiento de infraestructura.
XIV. Industrial.
XV. Áreas verdes y espacios abiertos.
XVI. Agrícola (temporal y riego).
XVII. Pecuario.
XVIII. Forestal.
XIX. Preservación ecológica.

CAPÍTULO VII
DEL SISTEMA DE CONTROL ADMINISTRATIVO DE LA ZONIFICACIÓN URBANA

ARTÍCULO 21.- Ningún predio o construcción podrá ser usado u ocupado y ninguna construcción, instalación o parte de las mismas será erigida, transportada, ampliada, modificada o rehabilitada si no cumple con las modalidades y restricciones de usos, destinos y reservas establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y sus normas técnicas, y si no exhibe las constancias, permisos y licencias de uso de suelo correspondientes.

ARTÍCULO 22.- La constancia de zonificación y la licencia de uso de suelo son los documentos expedidos por el Ayuntamiento, o el Gobierno del Estado, en su caso, a través de la dependencia correspondiente, mediante los cuales se autoriza, niega o condiciona el uso o destino que pretenda darse a un predio o predios.

ARTÍCULO 23.- La constancia de zonificación se requerirá cuando un uso o destino se encuentre asignado o permitido conforme este Reglamento, podrá otorgarse simultáneamente a la constancia de alineamiento y número oficial a que se refiere el Reglamento de Construcciones.

ARTÍCULO 24.- La licencia de uso del suelo es el documento expedido por el Municipio o el Gobierno del Estado, en su caso, en el cual se autoriza un uso o destino condicionado conforme este ordenamiento.
Los usos y destinos condicionados son aquellos establecidos por este Reglamento, que por su importancia, impacto o dimensiones en el desarrollo urbano del municipio requieren de un tratamiento especial. Estos usos están indicados en la tabla de zonificación y usos del suelo.
En la licencia de uso del suelo se establecerán las condiciones o requisitos particulares que tendrán que cumplirse para autorizar el uso o destino correspondiente.
La licencia de uso de suelo se otorgará, atendiendo a:
I. Evitar mayores costos en la prestación de servicios públicos en las diferentes áreas del municipio, ponderando la magnitud, intensidad y ubicación del uso o destino solicitado para este efecto;

II. Evitar la saturación de la capacidad vial e hidráulica y de alcantarillado en las zonas vecinas al proyecto;
III. Prever los impactos al equipamiento urbano actual, indicando con base en las normas correspondientes incluidas en este Reglamento, la dosificación del equipamiento necesario en función de la población a ubicar;
IV. Mantener el equilibrio y dosificación de los usos y destinos previstos en las áreas y prever la compatibilidad de éstos con los demás autorizados en la misma;
V. Preservar o restaurar el medio ambiente en la zona; y
VI. Cuidar la seguridad urbana en la zona.
Las condiciones o requisitos de la licencia de uso del suelo podrán ser temporales, económicas y/o funcionales, y deberán referirse indistintamente a los aspectos de vialidad, equipamiento urbano, transporte, infraestructura, uso y servicios.

ARTÍCULO 25.- Para solicitar la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo, el solicitante deberá presentar la siguiente documentación necesaria:
a) Solicitud dirigida al Ayuntamiento(Director de Usos y Destinos del Suelo) o a la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas;
b) Ubicación y superficie del predio;
c) Uso actual del predio o terreno;
d) Uso propuesto, en caso de uso habitacional, indicar el número exacto de viviendas;
e) Propuesta de construcción, y de ocupación del terreno en planta baja en metros cuadrados construidos;
f) Si se trata de fraccionamiento, subdivisión, relotificación o fusión, indicar el número de lotes y superficie de lotes tipo o resultantes;
g) Comprobante de propiedad o posesión del predio y boleta de pago de impuesto predial.
En los casos de licencia de uso del suelo, además de la documentación anterior, el solicitante deberá presentar los estudios técnicos necesarios.

ARTÍCULO 26.- El Ayuntamiento podrá requerir al solicitante, estudios técnicos complementarios que demuestren que el proyecto que se pretende no generará impactos negativos y nocivos al desarrollo urbano y al medio ambiente natural.
La constancia de zonificación y las licencias de uso del suelo a que se refiere este ordenamiento, tendrán una vigencia de un año a partir de la fecha de su expedición, en caso de que los propietarios o poseedores no den el aprovechamiento previsto a las áreas o predios de que se trate durante la vigencia de la constancia o licencia respectiva, se requerirá la obtención de una nueva ante las autoridades correspondientes.

ARTÍCULO 27.- Cualquier propietario o poseedor de áreas o predios, incluyendo las dependencias o entidades públicas de las tres instancias de gobierno, que pretendan efectuar una acción o aprovechamiento urbano dentro de los límites del municipio deberán obtener la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo correspondiente, donde se notificará si el uso o destino que se pretende está

autorizado de acuerdo a la normatividad establecida en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 28.- La constancia de zonificación municipal o la licencia de uso del suelo será requisito obligatorio previo al otorgamiento de la licencia de construcción, licencia de funcionamiento, autorización de fusión, división, subdivisión, Lotificación o fracción de predios, así como de cambio a régimen de condominio y cambios de uso del suelo.
La obligación a que se refiere el párrafo anterior se hará sin perjuicio de lo que dispongan las leyes y normas específicas aplicables.

ARTÍCULO 29.- La constancia de zonificación y la licencia de uso del suelo se expedirán considerando la información que proporcione el interesado; cualquier omisión,
Alteración o falsedad en la información dará lugar a la cancelación de las mismas y de otras autorizaciones otorgadas posteriormente sin menoscabo de la aplicación de las sanciones a que diera lugar.

ARTÍCULO 30.- De acuerdo a la zonificación secundaria y a la tabla de zonificación de los usos del suelo correspondiente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y a las normas técnicas para el desarrollo urbano, que se integran a este Reglamento, se establecerá la compatibilidad o incompatibilidad del uso o destino propuesto.

CAPÍTULO VIII
RESTRICCIONES EN AREAS DE CONSERVACIÓN ECOLÓGICA

ARTÍCULO 31.- Cuando la zonificación establecida en este Reglamento determine un área como de conservación ecológica y el uso permitido sea el de habitación unifamiliar, los propietarios de los predios en ella comprendidos podrán edificar, previa la licencia de construcción, una casa habitación en donde el área máxima ocupada de terreno sea siempre igual o menor que el 5% de la superficie total del mismo, y siempre que no sobrepase 200 metros cuadrados de construcción.

ARTÍCULO 32.- El Municipio o el Estado, en su caso, determinará las condiciones y características de los accesos y salidas para vehículos automotores, en los predios, con los siguientes usos y destinos:
I. Plurifamiliar de más de 50 unidades;
II. Oficinas administrativas y financieras de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
III. Oficinas de Gobierno de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
IV. Tiendas de autoservicio de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
V. Tiendas de departamentos de más de 10,000 metros cuadrados construidos;
VI. Centros comerciales de más de 5 has;
VII. Servicios para la salud de más de 2,500 metros cuadrados construidos;
VIII. Servicios para la educación y cultura que atiendan a más de 100 alumnos por turno;

IX. Servicios para la recreación con cupo para más de 250 espectadores;
X. Hoteles y moteles de más de 100 cuartos; y
XI. Estacionamientos de más de 250 cajones.

ARTÍCULO 33.- Los propietarios o poseedores de los predios y áreas declarados como reserva territorial por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o por este Reglamento, sólo podrán utilizarlos en forma que no presente obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por el programa correspondiente.
Cuando se haga necesaria la utilización parcial o total de las reservas, se expedirá un programa parcial de crecimiento, que regule las acciones y utilización del área que se trate y se expedirán, en los términos de este Reglamento, los usos y destinos que sean necesarios. En el Caso de áreas ejidales y comunales, se promoverán las expropiaciones correspondientes en los términos de la Ley Agraria, cuando se considere procedente.
El valor catastral de los predios situados en el área declarada de reserva territorial, se mantendrá inalterable, hasta en tanto no se le dé un aprovechamiento urbano conforme al programa parcial correspondiente.
VINCULACIÓN.- El párrafo segundo remite a la Ley Agraria.

ARTÍCULO 34.- Conforme a los artículos 40 al 47 de la nueva Ley General de Asentamientos Humanos, el Ayuntamiento promoverá acciones coordinadas con la Federación y el Gobierno del Estado en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda.
VINCULACIÓN.- Remite a la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 35.- Conforme al artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, el Gobierno del Estado y el Ayuntamiento, a través de sus dependencias o entidades encargadas del manejo de reservas territoriales para el crecimiento urbano, tendrán derecho de preferencia para adquirir los predios de propiedad privada o ejidales comprendidos en el área declarada por este Reglamento como reserva, cuando dichos predios sean puestos a la venta o cuando a través de cualquier acto jurídico, vayan a ser objeto de una transmisión de propiedad. Igual derecho de preferencia tendrán para adquirir los predios comprendidos como reservas en caso de remate judicial o administrativo, al efecto los propietarios de los mismos que deseen enajenarlos, los notarios, los jueces y las autoridades administrativas, deberán notificarlo a la dependencia del Gobierno del Estado encargada en la materia y al Ayuntamiento, dando a conocer el monto para que en treinta días naturales, contados a partir de recibida la notificación, ejerzan el derecho de preferencia si lo consideran conveniente.
VINCULACIÓN.- Remite al artículo 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO 36.- El área de conservación ecológica deberá mantenerse inalterable durante el término que fije el programa de ordenamiento, que en ningún caso será menor de cinco años y los usos que podrán autorizarse en función de lo que determinen los programas de manejo correspondientes.

CAPÍTULO IX
DE LAS NORMAS TÉCNICAS PARA EL DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 37.- De acuerdo a lo que señale el Programa de Desarrollo Urbano, la regulación para el aprovechamiento del suelo se hará mediante la aplicación de normas sobre densidad de población, coeficiente sobre intensidad de uso del suelo (C.O.S. y C.U.S.), alturas de los edificios, dosificación y solución de cajones de estacionamiento, así como el establecimiento de la compatibilidad o incompatibilidad de los usos y destinos.

ARTÍCULO 38.- Las normas técnicas contenidas en la tabla de zonificación determinarán:
a) El número de viviendas que se pueden construir en un predio de acuerdo a su superficie y ubicación dentro de la zonificación secundaria;
b) El coeficiente de ocupación del suelo máximo permitido, es decir, la superficie total construible en relación a la superficie del predio;
c) El coeficiente de utilización del suelo máximo permitido, es decir, la superficie total construible en relación a la superficie del predio;
d) Superficies mínimas de predios de acuerdo a la zona en que se ubiquen;
e) Porcentaje mínimo del área total del predio que deberá dedicarse a las áreas verdes como suelo permeable, entendiéndose por área verde aquella donde existen árboles, plantas, hortalizas o pastos y cuyos excedentes de riego o lluvia puedan infiltrarse en el subsuelo natural;
f) Altura máxima de las construcciones a partir del nivel de banqueta atendiendo a las características topográficas del predio y del sembrado de los edificios con respecto al alineamiento oficial;
g) La compatibilidad e incompatibilidad de los usos y destinos del suelo;
h) Normas complementarias para el incremento de densidades de población en aquellas zonas que se considere conveniente, sobre todo en programas de apoyo a la construcción de vivienda de interés social y popular.

ARTÍCULO 39.- Las normas técnicas que en materia de desarrollo urbano, dosificación y características de equipamiento urbano y requerimientos de instalaciones básicas que contiene el anexo normativo de este Reglamento serán de observancia obligatoria para la ordenación del territorio municipal, tanto por autoridades como por los particulares que sean autorizados para llevar a cabo desarrollos de diversa índole.

CAPÍTULO X
DE LA CONSERVACIÓN DEL CENTRO, ZONAS HISTORICAS Y MONUMENTOS

ARTÍCULO 40.- Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el centro histórico así como aquellos declarados como patrimonio histórico, cultural o arquitectónico, deberán sujetarse a lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y para su aprovechamiento, reconstrucción, demolición o cambio de uso del suelo deberán recabar las autorizaciones correspondientes

ante el Instituto Nacional de Antropología e Historia, además de los requisitos que establezca el propio Ayuntamiento.

ARTÍCULO 41.- En el centro histórico, así como en aquellos inmuebles catalogados como patrimonio histórico, cultural o arquitectónico, deberán observarse, además de las disposiciones que dicte el Instituto Nacional de Antropología e Historia, las siguientes normas:
I. Sólo se autorizarán aprovechamientos o modificaciones en predios o construcciones, si éstos respetan el estilo arquitectónico, los materiales de construcción y las alturas promedio que prevalezcan en la zona de que se trate y que en general no distorsionen o deterioren la imagen urbana;
II. No se permiten aprovechamientos o modificaciones a las áreas, predios o edificaciones colindantes o con frente a las zonas o edificios históricos que no cumplan con lo dispuesto en el párrafo anterior;
III. El Programa Municipal de Desarrollo Urbano establecerá normas mínimas de imagen urbana que deberán observarse para cualquier aprovechamiento de inmuebles ubicados dentro de los límites de la zona.

CAPÍTULO XI
DE LAS MODIFICACIONES Y CANCELACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN

ARTÍCULO 42.- Las áreas urbanizadas, las urbanizables y las de preservación ecológica, así como los usos, destinos y reservas tipificados en este Reglamento y contenidos.
En el Programa Municipal de Desarrollo Urbano solo podrán ser cambiados o modificados de acuerdo con las aducciones que se hagan al referido programa siguiendo el procedimiento establecido en la Ley.
VINCULACIÓN.- Remite a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos 1980/01/31.

ARTÍCULO 43.- Cuando por cambios en las condiciones políticas, económicas y sociales del Municipio, sea necesario modificar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y la zonificación correspondiente, así como su reglamentación, los diferentes sectores involucrados en el desarrollo urbano, cuerpos colegiados y asociaciones de colonos, podrán solicitar al Ayuntamiento la cancelación o modificación correspondiente.

ARTÍCULO 44.- El procedimiento y término para el trámite de la modificación o cancelación será el mismo que el de aprobación y registro. Si se aprueba la modificación o cancelación, las áreas, zonas o predios considerados en dicho proceso quedarán afectados por las nuevas modalidades o limitaciones que se establezcan, o bien, quedarán desafectadas desde la fecha de decreto del nuevo Programa de Desarrollo Urbano y su reglamentación.

CAPÍTULO XII
DE LAS INSPECCIONES, SANCIONES Y RECURSOS

ARTÍCULO 45.- El Ayuntamiento podrá inspeccionar en cualquier tiempo, mediante orden escrita, los predios, las construcciones y las obras en proceso a fin de verificar la observancia de las disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano y de este Reglamento, así como para comprobar el cumplimiento de los permisos, licencias, autorizaciones y órdenes giradas por el propio Ayuntamiento.

ARTÍCULO 46.- El personal que comisione el Ayuntamiento para los efectos del artículo anterior deberá estar provisto de documentos que lo identifiquen en su carácter oficial y de órdenes escritas de la autoridad correspondiente, en las que se precisará el objeto de la visita, la causa o motivo de ella y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funden. Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores responsables de obra y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a realizar la inspección, deberán permitir el acceso al inmueble de que se trate y proporcionar la información que le sea requerida. Al término de la diligencia se levantará el acta correspondiente en la que se hará constar el cumplimiento o la violación de las disposiciones del presente Reglamento, con mención de los hechos, actos u omisiones en que consista la violación. El acta correspondiente deberá ser suscrita por las personas que hubieren intervenido en la práctica de la diligencia de inspección y, en su ausencia o negativa, por dos testigos propuestos por el inspector que practique la diligencia.

ARTÍCULO 47.- Cuando como resultado de la visita de inspección se compruebe la existencia de cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, el Ayuntamiento notificará a los infractores las irregularidades o violaciones en que hubieran incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia o gravedad del caso, para que sean corregidas y manifiesten lo que a su derecho convenga, en su caso.

ARTÍCULO 48.- En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una construcción no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, el Ayuntamiento, previo dictamen, está facultado para ejecutar a costa del propietario o poseedor las obras, reparaciones o demoliciones que el mismo hubiera ordenado, así como suspender, clausurar y tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública. Si el propietario o poseedor del predio o construcción en los que el Ayuntamiento haya ejecutado obras o trabajos, conforme a este Artículo, se negara a pagar el costo de dichas obras, el Ayuntamiento efectuará su cobro mediante el procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 49.- El Ayuntamiento podrá ordenar la clausura en forma parcial o total de los predios o construcciones ya erigidas en los siguientes casos:

I. Cuando los propietarios o poseedores utilicen un predio o construcción sin haber obtenido la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo correspondiente;
II. Cuando los propietarios o poseedores den a la construcción o predio un uso o destino diferente al autorizado;
III. Cuando los propietarios o poseedores de los predios o construcciones no observen las normas técnicas contenidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en este Reglamento;
IV. Cuando se obstaculice o se impida en forma alguna el cumplimiento de las órdenes de inspección.

ARTÍCULO 50.- El Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión o clausura parcial o total de las obras en proceso de construcción cuando:
I. Se construya sin haber obtenido la constancia de zonificación o la licencia de uso del suelo o ésta haya sido revocada;
II. No se respeten las normas técnicas establecidas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y en este Reglamento;
III. Se obstaculice o impida en alguna forma el cumplimiento de las órdenes de inspección;
IV. No se dé cumplimiento en sus términos, a una orden de las previstas en el artículo de este Reglamento, no obstante el estado de clausura, el Ayuntamiento o el particular podrán realizar las obras necesarias que corrijan las irregularidades señaladas en el dictamen respectivo para evitar daños a terceros en su persona o bienes. El estado de clausura o suspensión impuesto parcial o totalmente no será levantado hasta en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

ARTÍCULO 51.- El Ayuntamiento podrá ordenar y en su caso ejecutar la demolición total o parcial de las obras en proceso o de las construcciones cuando no cumplan con lo previsto por las normas técnicas, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y este Reglamento. La demolición deberá realizarse en los volúmenes construidos en que se hayan violado dichas normas. Si hubiera construido en áreas que deben destinarse a áreas jardineras, deberán demolerse y restituir dicha función a programas.

ARTÍCULO 52.- Los propietarios o poseedores, así como los directores responsables de obra, serán responsables por las violaciones a las disposiciones aplicables y les serán impuestas las sanciones de carácter preventivo y pecuniario correspondientes previstas por este Reglamento.

ARTÍCULO 53.- Cuando por la inspección administrativa a que se refieren los artículos 45, 46 y 47, resulten comprobadas infracciones al Reglamento, el Ayuntamiento podrá sancionar pecuniariamente a los responsables. La imposición de estas sanciones no libera a los infractores de la obligación de corregir las irregularidades motivo de la sanción. Podrán imponerse a los infractores las sanciones de carácter pecuniario y aplicar simultáneamente las medidas preventivas y correctoras pertinentes.

ARTÍCULO 54.- El Ayuntamiento podrá imponer multas:
I. De 10 a 50 salarios mínimos al propietario, poseedor o director responsable de obra cada vez que impida la inspección del inmueble;
II. Del 5 hasta el 10% del valor autorizado del inmueble al propietario, poseedor o director responsable de obra que:
a) Dedique un predio o sus construcciones a un uso o destino asignado en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano sin haber obtenido la licencia de uso del suelo correspondiente;
b) Dedique su predio y construcción a usos no autorizados para la zona en que se ubique;
c) Dedique un predio o sus construcciones a un uso o destino que no cuente con el frente mínimo que señalen las normas técnicas para el desarrollo urbano;
d) No respete los porcentajes de áreas verdes o espacios abiertos correspondientes al uso o destino que se haya autorizado en la licencia de uso del suelo correspondiente;
e) Dedique un predio a un uso o destino que requiera una superficie mayor de terreno;
f) No cumpla con los coeficientes sobre intensidad de uso del suelo o con el número de viviendas que corresponda al predio de acuerdo a su superficie y normas sobre densidad de población que le asigne el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y que se le hayan indicado en la licencia de uso del suelo correspondiente;
g) Subdivida un predio sin las autorizaciones correspondientes de uso del suelo y de la Dirección General de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales o de la Comisión Reguladora de éstos, en su caso;
h) Subdivida un predio y las fracciones resultantes no cumplan con la superficie mínima que haya establecido el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, además de carecer de las autorizaciones correspondientes ya indicadas en el párrafo anterior;
i) Subdivida en zonas donde la subdivisión no esté autorizada;
j) Infrinja las restricciones de alturas de las construcciones;
k) No cumpla con las condicionantes establecidas en la licencia de uso del suelo correspondiente;
l) No ejecute las órdenes a que se refiere el artículo de este Reglamento. Para efectos de este Reglamento, se entenderá por valor autorizado del inmueble la suma del valor del predio y de su construcción. Se entenderá por valor comercial, el que resulte más alto entre el avalúo hecho por una institución de crédito y valor catastral. Las mismas sanciones se impondrán a los notarios públicos que no cumplan con lo dispuesto en el artículo de este Reglamento.

ARTÍCULO 55.- Se impondrán multas de 50 a 100 salarios mínimos vigentes para el Municipio de Jojutla de Juárez, a los propietarios de industria que sobrepasen los límites y características que haya establecido el Programa Municipal de Desarrollo Urbano. En este caso, los propietarios deberán corregir dentro de los ciento ochenta días siguientes a la notificación, las irregularidades para que la industria no sobrepase los límites y características

Fijados para el tipo de industria de que se trate. El Ayuntamiento podrá ampliar este plazo cuando así se requiera por razones técnicas. Transcurrido el plazo para efectuar los cambios, la multa se duplicará por cada quincena que la industria siga funcionando incorrectamente. Pasadas diez semanas, la industria será clausurada.

ARTÍCULO 56.- Las sanciones se fijarán tomando en cuenta la gravedad de la infracción, el valor del predio o construcción y las circunstancias particulares del caso.

ARTÍCULO 57.- El Ayuntamiento podrá dejar sin efecto la licencia de uso del suelo cuando:
I. Como consecuencia de la asignación de un destino resulten afectados uno o varios predios;
II. Los infractores hayan incurrido por tercera vez en faltas u omisiones al Reglamento, por las que se les haya impuesto las sanciones que en su caso correspondan;
III. Se haya otorgado en contravención a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, sus normas técnicas y el presente Reglamento;
IV. Se haya otorgado en informaciones o documentos falsos o erróneos.

ARTÍCULO 58.- Para los efectos administrativos, los casos no previstos por este Reglamento, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o sus normas técnicas, serán resueltos por el Ayuntamiento y/o la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, por conducto de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

ARTÍCULO 59.- Contra las resoluciones dictadas y contra las sanciones impuestas con motivo de la aplicación de este Reglamento, los afectados podrán interponer el recurso de inconformidad, que establece el artículo 128 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos.

VINCULACIÓN.- Remite al artículo 128 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos de 1980/01/31.

CAPÍTULO XIII
DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS SERVIDORES PÚBLICOS

ARTÍCULO 60.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los servidores públicos de los Gobiernos Estatal y Municipales:
I. Otorgar una constancia de zonificación o licencia de uso del suelo en contravención del programa o de este Reglamento;
II. Otorgar cualesquiera de las autorizaciones, licencias o permisos a que se refiere el artículo 22 de este ordenamiento, sin haber comprobado que se cuenta con la constancia de zonificación o licencia de uso del suelo respectiva y donde se tengan por permitidos o condicionados los usos o aprovechamiento de que se trate;
III. Negarse a otorgar una constancia de zonificación o licencia de uso del suelo, siempre que cumplan con los requisitos de forma y procedimiento a que se refiere

este ordenamiento. En todo caso, a toda solicitud de constancia o licencia deberá recaer contestación de la autoridad debidamente fundada donde se otorgue o niegue la misma;
IV. Proporcionar informes, datos o documentos alterados o falsificados o difundir información confidencial;
V. Faltar a la obligación de mantener a consulta del público el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, este Reglamento o los planos y tablas a que se hace referencia en el capítulo siguiente.

ARTÍCULO 61.- Los responsables de las infracciones a que se refiere el artículo anterior, se harán acreedores a las sanciones de multa, separación e inhabilitación del cargo, las cuales se aplicarán en los términos que establece la ley de la materia independientemente de las de orden civil, penal u oficial que pueda derivarse.
VINCULACIÓN.- Remite a la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Morelos de 1983/09/07.

ARTÍCULO 62.- Son infracciones cuya responsabilidad corresponde a los notarios, corredores y a cualquier otro fedatario público:
I. Autorizar documentos, contratos, convenios, escrituras o minutas que contravengan lo dispuesto en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano o a las disposiciones de este Reglamento;
II. Cooperar con los infractores o facilitarles en cualquier forma la violación a las disposiciones del presente Reglamento.

ARTÍCULO 63.- Los responsables de las infracciones previstas en el artículo anterior se harán acreedores a una amonestación y a la imposición de multas hasta por el equivalente a 350 veces el salario mínimo general vigente en la localidad.

CAPÍTULO XIV
DE LOS PLANOS OFICIALES DE USOS, DESTINOS Y RESERVAS

ARTÍCULO 64.- Se aprueban las cartas de ordenamiento territorial y urbanas que contienen los usos, destinos y reservas anexas a este Reglamento, debidamente autorizadas y que para todos los efectos legales forman parte integrante de este ordenamiento.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, las regulaciones de reserva, usos y destinos que el mismo contiene y a que se refieren los artículos del Reglamento que se aprueba, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad en la sección de Programas de Desarrollo, y publicarse en dos diarios de mayor circulación en la zona.

SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones administrativas que se opongan al presente Reglamento.

TERCERO.- Las autorizaciones de fraccionamiento, subdivisión, relotificación y fusión de predios expedidas por las autoridades con anterioridad a la vigencia de este Reglamento continuarán en los términos en que fueron concedidas, de conformidad con la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales y su Reglamento. Las autorizaciones o licencias de construcción, otorgadas con anterioridad a la vigencia del presente Reglamento, se terminarán conforme a las autorizaciones que las amparan. Los propietarios o poseedores que hubieren obtenido una constancia de zonificación o licencia de uso del suelo con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, deberán manifestarlo a la autoridad municipal en un plazo no mayor de dos meses, a partir de dicha notificación, las respectivas constancias o licencias tendrán una vigencia de un año. Transcurrido el plazo mencionado o a falta del aviso por parte de los propietarios o poseedores, dicha constancia o licencias quedarán sin efecto.
VINCULACIÓN.- El párrafo primero remite a la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos de 1979/03/23 y al Reglamento de la Ley de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Habitacionales del Estado de Morelos de 1979/04/13.

CUARTO.- En predios o construcciones en que este Reglamento señale un uso o destino distinto al que se tiene actualmente, sus propietarios o poseedores sólo podrán realizar obras de reparación o mantenimiento; las modificaciones con el fin de cambiar el uso o destino autorizado en las zonas de ubicación del predio, deberán ajustarse a las disposiciones de este Reglamento y a las normas de planificación urbana correspondiente.

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal del Municipio de Jojutla de Juárez, Estado de Morelos, a los veinticinco días del mes de enero del dos mil ocho.

H. AYUNTAMIENTO DE JOJUTLA DE JUÁREZ, MORELOS. 2006-2009.
DR. ALBERTO CABRERA DÍAZ.
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL MUNICIPAL.
C. LIC. MAURICIO LÓPEZ SALGADO.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.
C. JAVIER MORALES RÁMIREZ.
SÍNDICO MUNICIPAL.
C.C. REGIDORES DEL AYUNTAMIENTO
C. MIGUEL ÁNGEL VENCES CAMACHO
C. RUFO A. VILLEGAS HIGAREDA
C. RAUL ORTEGA ALARCÓN.
C. MARÍA L. HERNÁNDEZ GALVÁN
C. GRACIELA DOMÍNGUEZ GARCÍA.
C. JOSÉ ANTONIO FLORES REBOLLEDO.
C. ATANASIO PÉREZ VILLALOBOS.

C. JOSÉ LUIS FIGUEROA CERVANTES.
C. LIBRADO A. OLIVARES FIGUEROA.

En consecuencia remítase al Ciudadano DR. ALBERTO CABRERA DÍAZ, Presidente Municipal Constitucional de esta Ciudad, para que en uso de las facultades que le confiere la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, mande publicar en el Periódico Oficial “Tierra y Libertad”, Órgano Informativo que edita el Gobierno del Estado de Morelos, se imprima y circule el Reglamento Municipal de Fraccionamientos, Condominios y Conjuntos Urbanos de Jojutla, Morelos, para su debido cumplimiento y observancia.

DR. ALBERTO CABRERA DÍAZ.
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL
C. ROBERTO ADOLFO MELGAR ARTEAGA.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO
RÚBRICAS: