El ciudadano Oscar Arroyo Delgado, Presidente Constitucional del Municipio de Allende, Guanajuato, a los habitantes del mismo hace saber:

C O N S I D E R A N D O :

Que el orden en el crecimiento de la ciudad contribuye a armonizar y a equilibrar las actividades cotidianas de la sociedad, que la demanda de espacios habitables, comerciales, industriales, educativos, deportivos y de infraestructura urbana en nuestro municipio, hacen necesaria la instrumentación y aplicación de normas para las construcciones públicas y privadas que garanticen la planeación, funcionalidad y seguridad durante la ejecución y vida útil de las mismas; que la Ciudad de San Miguel de Allende, es el producto de un proceso de desarrollo que en cada una de sus épocas se puede definir, tanto en términos de crecimiento territorial, como por sus características urbano - arquitectónicas y que muestra en su Zona de Monumentos Históricos los vestigios de su pasado; que la ordenación de la zona de monumentos, debe llevarse a efecto aplicando las leyes y disposiciones que establecen la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley Federal sobre Bienes Nacionales, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos la Constitución Política del Estado de Guanajuato y la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato.

Que el Honorable Ayuntamiento que me honro en presidir, en ejercicio de las facultades que le otorgan los Artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 117 fracción I de la Constitución Política del Estado de Guanajuato; 1 al 10, 15 al 17, 27, 33, 48 al 51 y 55 al 58 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1 al 11, 14, 15, 16, 26, 29, 30, 36 al 42, 48 al 51, 55, 64, 65, 71, 78, 81 al 97, 106, 107, y del 125 al 145 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Guanajuato; 1 al 4, 10, 13, 16 fracción XVI, 18, 69, fracción I, inciso b, n, ñ, fracción II, inciso b, d, e, g, fracción V, inciso f, h, i, 70 fracción II, V, VI, XVIII, 71 fracción III, 72 fracción IV, 73 al 77, 141 fracción XV, 144, 145, 171 al 174, 176, 183, 202 al 205 y 209 al 225 de la Ley Orgánica Municipal vigente en el Estado, en Sesión Ordinaria No. CIV de fecha 21 del mes de Julio del año de 2003 aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE ALLENDE, GUANAJUATO

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO PRIMERO
ALCANCES Y FACULTADES

Articulo 1°.- Las disposiciones contenidas en este Reglamento se aplicarán en todos los predios regulares en el territorio del Municipio de Allende , Gto., y tienen por objeto establecer las normas conforme a las cuales las autoridades competentes ejercerán sus atribuciones para regular la autorización y el control de obras de construcción, estructuras, urbanización, ampliación, reparación, restauración, demolición, y los servicios en instalaciones públicas y

privadas, así como regular el uso de inmuebles, mobiliario urbano, nomenclatura, alineamientos, números oficiales y los usos, destinos y reservas de los predios de este municipio; también tiene por objeto la protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos e imagen urbana que integran en la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad.

De los Alcances

Artículo 2°.- Para los fines de este Reglamento se harán las siguientes designaciones:

I.- A la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, como la “Ley de Desarrollo";

II.- A la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, como la "Ley Orgánica ";

III.- Al Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio de Allende, como el "Plan Director";

IV.- Al Plan de Ordenamiento Territorial, como el “Plan de Ordenamiento”;

V.- A la Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, como "la Dirección";

VI.- Al Reglamento de Construcción y Conservación del Zona de Monumentos Históricos del Municipio de Allende, Guanajuato, como “el Reglamento".

De las Definiciones

Artículo 3°.- La Presidencia Municipal a través de la Dirección, tendrá a su cargo la vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, para lo cual dispondrá de las siguientes facultades:

I.- Fijar los requisitos indispensables: técnicos, de seguridad, higiene, estética y comodidad a que deberán sujetarse las construcciones en predios regulares así como vías públicas ,

II.- Establecer los fines para los que se pueden autorizar el uso de los terrenos y los tipos de las construcciones, en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano, del Plan Director, del reglamento y de cualquier disposición legal que exista sobre la materia;

III.- Conceder o negar licencias o permisos para ejecutar obras a que se refiere el artículo 1°. del presente reglamento;

IV.- Instrumentar y aplicar lo dispuesto por el Plan Director y sus correspondientes planes parciales;

V.- Llevar el registro de directores responsables de obra en consenso con el listado proporcionado por los colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles de este Municipio;

VI.- Realizar inspecciones de las obras en proceso de ejecución o terminadas;

VII.- Realizar inspecciones para verificar el control de la ejecución y terminación de construcciones e instalaciones, el uso de un predio, instalación, estructura, edificio o construcción;

VIII.- Dictar las medidas necesarias para que toda construcción y obra de urbanización, tanto públicas como privadas, en terrenos ejidales, zonas federales, estatales, municipales o en la vía

pública, reúna los requisitos indispensables de seguridad, higiene, estética y comodidad;

IX.- Acordar las medidas necesarias y procedentes en relación con los edificios peligrosos o que provoquen molestias;

X.- Ordenar la suspensión y/o ejecutar la demolición de obras, edificios o instalaciones, cuando no se sujeten a las disposiciones del presente Reglamento;

XI.- Autorizar o negar, de acuerdo con este reglamento, la ocupación o el uso de una estructura, instalación edificio o construcción cuando no ofrezcan los índices de seguridad adecuados. Para extender la autorización de ocupación, se dará previa inspección, con el objeto de comprobar que la obra está apta para usarse con el fin señalado en la licencia de construcción. Esta autorización no releva de responsabilidad al propietario ni al director responsable de obra, por las violaciones cometidas durante el desarrollo de la obra;

XII.- Realizar en concordancia con el Plan Director a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano, el análisis para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de las construcciones, y determinar las densidades de la población permitidas, en cuanto no se contravengan otras disposiciones de carácter legal;

XIII.- Ejecutar por cuenta del propietario, las obras que la Dirección haya ordenado ante un peligro inminente que atente contra la seguridad de las personas y sus bienes o por la violación al presente Reglamento;

XIV.- Ordenar la suspensión temporal o definitiva, de las obras en proceso, la clausura de las obras terminadas y la desocupación en los casos previstos por este reglamento;

XV.- Calificar e imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;

XVI.- Expedir y modificar, cuando se considere necesario, las normas técnicas, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas, que procedan para el debido cumplimiento del presente Reglamento.

XVII.- Utilizar los recursos o la fuerza pública , cuando se considere necesario, para hacer cumplir el presente Reglamento y las demás que le confieren al mismo así como las disposiciones legales aplicables;

De las Atribuciones

regresar

CAPÍTULO SEGUNDO

VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

Artículo 4°.- Vía pública es todo espacio de uso común, que por disposiciones de la autoridad administrativa se encuentra destinada al libre transito, de conformidad con los ordenamientos legales de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin; es también característica propia de la vía pública el servicio para la ventilación, iluminación y asoleamiento

de los edificios que la limitan; y el espacio para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Este espacio está delimitado por la superficie comprendida por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de la vía pública.

De las Vías Públicas

Artículo 5°.- Todo inmueble que aparezca como vía pública en algún plano o registro existente en alguna dependencia del gobierno federal, estatal o municipal, empresa descentralizada, museo, biblioteca, o cualquiera otra instancia oficial, se presumirá como tal y por lo tanto se considerará propiedad municipal salvo prueba plena en contrario, podrá perder estos atributos;

De los derechos reales de vía pública.

Articulo 6°.- Aprobado un fraccionamiento, los inmuebles que en el plano oficial aparezcan como destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público, así como las marcadas como áreas de donación, pasarán por este solo hecho a ser consideradas como tales, sujetándose a lo dispuesto por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

De las vías públicas aprobadas por Ley.

Articulo 7°.- El alineamiento oficial es la línea o traza sobre el terreno que las autoridades competentes fijan para limitar una propiedad en su colindancia con una vía pública, existente en planos o en proyecto aprobado por el Plan Director.

Del alineamiento oficial en la vía pública.

Articulo 8°.- La ocupación de la vía pública es atribución exclusiva de la autoridad municipal, y las construcciones que en ellas se realicen estarán sujetas a lo establecido en este Reglamento.

De la atribución de la autoridad .

Articulo 9°.- Los permisos o concesiones que la autoridad otorgue para aprovechar las vías públicas y otros bienes de uso común o destinados a servicios públicos, no crean a favor del permisionario o concesionario, derechos reales o posesorios. Estos permisos o concesiones tendrán siempre el carácter de temporales y revocables, y en ningún caso se otorgarán en perjuicio del libre, seguro y expedito del tránsito en general, o del acceso a predios colindantes o de servicios públicos instalados, o con perjuicio de cualquiera de los fines a que están destinadas las vías públicas.

Quienes por concesión o permiso usen la vía pública o los bienes que se tratan, deberán proporcionar a la Dirección un plano detallado de la localización de las instalaciones ejecutadas o por ejecutar.

De los permisos y concesiones

Artículo 10.- Las vías públicas, lo mismo que todos los demás bienes de uso común o destinados a un servicio público, son inalienables e imprescriptibles, únicamente por decreto del Congreso del Estado podrán perder estos atributos y se regirán por las disposiciones legales de la materia.

De la inalienabilidad e imprescriptibilidad de las vías públicas.

Articulo 11.- La autoridad municipal dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posesión de vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a servicio público, así como para remover los obstáculos que impidan su uso o destino. Quienes se encuentren en el supuesto anterior, además de la responsabilidad en que

incurran, deberán demoler las obras ejecutadas a su costa.
Del mantenimiento de las vías públicas como tal.

Artículo 12.- Para la ejecución de obras en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o sus bienes.
De las medidas necesarias para ejecución de obra

Artículo 13.- En la ejecución de una obra, por el uso de vehículos, objetos, sustancias u otras cosas peligrosas que produzcan daños a cualquier servicio público, obra o instalación perteneciente al municipio, que existan en una vía pública o en otro inmueble de uso común o destinado al servicio público, la reparación de los daños será por cuenta del dueño de la obra, vehículo o sustancia peligrosa o por cuenta de la Dirección a cargo de dicho propietario. Si el daño se causa al hacerse uso de una concesión o de un permiso de cualquier naturaleza, que haya otorgado la autoridad municipal correspondiente, podrá suspenderse dicha concesión o permiso hasta que el daño sea reparado.

regresar

DE LA REPARACIÓN DE DAÑOS EN VÍA PÚBLICA

CAPÍTULO TERCERO
USO DE VÍA PÚBLICA

Artículo 14.- Se requiere autorización de la Dirección para:

I.- Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;

II.- Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio pública o construcciones provisionales;

III.- Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras o guarniciones para ejecutar obras públicas o privadas; y

IV.- Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.

Al otorgarse dicho permiso de construcción, la Dirección señalará las condiciones bajo las cuales sea concedida y los solicitantes están obligados a efectuar las reparaciones que sean necesarias a entera satisfacción de la Dirección o pagar el importe cuando esta última las realice. Además habrán de instalar los señalamientos, protecciones y tapiales que se requieran para la protección de los peatones o vehículos, en conformidad con lo establecido por la Dirección.
De la autorización para la ejecución de las obras en la vía pública.

Artículo 15.- No se autorizará a los particulares el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

I.- Para aumentar el área de un predio o de construcciones sobre marquesina, solo se autorizarán balcones o jardineras que tengan muros o balcones con una altura máxima de noventa centímetros;

II.- Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias al vecindario, tales como la

producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas;

III.- Para conducir líquidos por la superficie;

IV.- Para depósitos de basura y otros desechos; y

V.- Para, aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público.
De la prohibición del uso de la vía pública.

Artículo 16.- Toda persona que ocupe con obras o instalaciones, las vías públicas estará obligada a retirarlas o cambiarlas de lugar por su cuenta y riesgo cuando la Dirección lo requiera o lo indique. Los escombros, las excavaciones o cualquier otro obstáculo provisional para el libre tránsito por la vía pública, deberá ser señalado con banderas o letreros durante el día, y con señalamientos luminosos, claramente visibles, durante la noche, así como a mantener las señales necesarias durante el tiempo que dure dicha ocupación para evitar cualquier clase de accidentes.

En permisos y concesiones que, la Dirección expida para la ocupación o el uso de vía pública, se indicará el plazo limite para retirar o trasladar las obras o las instalaciones de referencia. Todo permiso que se expida para, el uso de la vía pública se entenderá condicionado a la observancia del presente Título, aunque no se exprese.
De las obras o instalaciones en la vía pública.

Artículo 17.- En caso de fuerza mayor las empresas de servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieren, pero estarán obligadas a dar aviso y a solicitar la autorización correspondiente dentro de un plazo de tres días, a partir de aquel en que se inicien dichas obras.

Cuando la Dirección disponga remover o retirar dichas obras, no estará obligada a pagar cantidad alguna y el costo. del retiro será a cargo de la empresa correspondiente.
De las obras de emergencia de la vía pública.

Artículo 18- Ningún particular ni autoridad puede ejecutar construcciones, modificaciones o reparaciones en la vía pública, ni ejecutar obras que de alguna manera modifiquen las existentes, sin licencia de la Dirección.
De la modificaciones en las vías públicas.

Artículo 19.- Para ocupar la vía pública, con motivo de alguna obra, modificación o reparación de alguna construcción, tal ocupación será transitoria, y nunca en forma definitiva, y se necesitará la licencia o permiso correspondiente.
De la transitoriedad para ocupar vía pública.

Artículo 20.- Los cortes en aceras y guarniciones, para la entrada de vehículos a los predios, no deberán entorpecer ni hacer molesto el transito de peatones, y la Dirección puede prohibirlo y ordenar el empleo de rampas móviles. Las rampas de entrada de los vehículos al predio o construcción no deberá invadir banquetas ni el arroyo de la calle.
Del no entorpecimiento de accesos.

Artículo 21.- La ruptura del pavimento o banquetas en la vía pública, para la ejecución de obras públicas y privadas, requerirá licencia previa de la Dirección, la que fijará, en cada caso, las condiciones bajo las cuales se concedan. El solicitante estará obligado a la reparación correspondiente conforme a los materiales existentes en el lugar, o al pago de esta, si la obra la hiciera la Dirección.
De la ruptura de pavimento y banquetas.

Articulo 22.- Queda prohibido depositar en aceras y arroyos objetos de cualquier índole que entorpezcan, interfieran o hagan peligrar el tránsito peatonal o vehicular.
De los objetos peligrosos en la vía pública.

Artículo 23.- Ningún elemento estructural, arquitectónico o de protección situado a una altura menor de dos metros cincuenta centímetros, podrá sobresalir del alineamiento. Los que se encuentren a mayor altura se sujetaran a lo siguiente:

I.- Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada como pilastras, jardineras, marcos de puertas y ventanas, repisones, cornisas y cejas, podrán sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros;

II.- Los balcones abiertos, los voladizos, salientes y marquesinas, podrán sobresalir del alineamiento hasta cuarenta centímetros;

III.- Las marquesinas no podrán usarse como piso cuando estén construidas sobre la vía pública;

IV.- Las rejas en ventanas, podrán sobresalir del alineamiento hasta doce centímetros;

V.- Las hojas de las ventanas que estén ubicadas en alguna planta alta, podrán abrirse al exterior siempre que ninguno de sus elementos esté a una distancia menor de dos metros de una línea de transmisión eléctrica; y cuando se localicen en planta baja no podrán ser abatibles al exterior.

VI.- Las cortinas de sol serán enrollables o plegadizas; cuando estén desplegadas, se sujetaran a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Anuncios y Toldos para el Municipio de Allende, Gto.;

VII.- Los toldos de protección frente a la entrada de los edificios, se colocarán sobre estructuras desmontables, los cuales se sujetaran a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Anuncios y Toldos para el Municipio de Allende, Gto.;

VIII.- Los propietarios de las marquesinas, cortinas de sol y toldos de protección, están obligados a conservarlos en buen estado y presentación decorosa; y

IX.- Las licencias que se expidan para los efectos de este artículo, tendrán siempre el carácter de revocables.
De los elementos arquitectónicos y de protección que dán a la vía pública.

Artículo 24.- Los techos, balcones, voladizos y en general cualquier saliente, deberán drenarse de manera que se evite absolutamente la caída y escurrimiento de agua sobre la acera o sobre predios colindantes; para ello los propietarios deberán tener su descarga pluvial dentro de los muros de la construcción, a nivel de banqueta o en su caso a nivel de arrollo de calle, a

excepción de la fracción VI y VII del artículo 23 de este reglamento.
De los salientes a las vías públicas.

Articulo 25.- Las construcciones temporales o definitivas que invadan la vía pública, ya sean instalaciones aéreas o subterráneas, deberán ser destruidas y retiradas por los responsables.

Las instalaciones y construcciones que se hayan ejecutado con anterioridad a la vigencia de este Reglamento, podrán regularizar su situación con carácter provisional, mientras la Dirección disponga su retiro definitivo.
De elementos que invaden la vía pública.

Articulo 26.- Queda prohibida la construcción de escalones y rampas de acceso a las viviendas o predios en sentido perpendicular a la vía pública, en el caso de ser necesarias serán sujetas a lo establecido en este Reglamento o por criterio de la Dirección;

Articulo 27.- Los propietarios de predios urbanos, podrán construir las guarniciones y banquetas correspondientes al frente de sus lotes, previa autorización de la Dirección.

Articulo 28.- La Dirección no está obligada a expedir licencias de construcción o ampliación, en predios que no presenten constancia de deslinde catastral o incumplan lo decretado por el Plan Director de Desarrollo Urbano o por la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del estado de Guanajuato y su Reglamento.

regresar

CAPÍTULO CUARTO
DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 29.- Se entiende por urbanizaciones el conjunto de obras civiles que sirve para proporcionar servicios como: agua potable, alcantarillado alumbrado público, instalación telefónica televisión y energía eléctrica, gas entubado, guarniciones, banquetas, pavimento y otros que utilicen la vía pública.

Las obras de urbanización en vías públicas, afectaciones, terrenos particulares que a futuro pasen a formar parte de la vía pública, deberán registrarse, obtener la licencia de construcción, sujetarse a todas las restricciones y especificaciones y utilizar los materiales y laboratorio que señale la Dirección, así como acatar los lineamientos y especificaciones de la Ley de Fraccionamientos para los Municipios del Estado de Guanajuato, y su Reglamento
URBANIZACIONES.

regresar

CAPÍTULO QUINTO
ALINEAMIENTOS, USOS DE SUELO Y NOMENCLATURA

Artículo 30.- La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva y la presentación de la. constancia del alineamiento oficial.

Artículo 31.- La Dirección expedirá, la constancia del alineamiento oficial, en donde se asentará la zona o manzana, los usos destinos y reservas y las restricciones especificadas en el Plan

Director.

La constancia de alineamiento tendrá una vigencia de 180 días naturales contados a partir de la fecha de expedición.

En el expediente de cada solicitud se conservara copia de la constancia de alineamiento y se enviará al registro del Plan Director y al Departamento de Catastro de la Dirección de Impuestos Inmobiliarios.
Constancia de alineamiento.

Articulo 32.- Si entre la expedición de la constancia vigente a que se refiere el Artículo anterior y la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

Artículo 33.- La zonificación detallada de los usos del suelo y edificaciones constituye el completo del Plan Director para hacer posible su aplicación al otorgar licencia y permisos para la edificación y utilización de cada predio del área urbana, y así cumplir con la obligación de otorgar certeza jurídica a los propietarios de predios y edificios, respecto de las limitaciones y posibilidades a que habrá de sujetarse el derecho de propiedad.

Para regular la localización de los diferentes tipos de usos del suelo, la densidad de población y los plazos permitidos para cada zona de crecimiento, la Dirección se basará en las disposiciones marcadas por el Plan Director vigente, y extenderá una carta de factibilidad de uso del suelo y restricciones, cuando así lo solicite expresamente el propietario del predio en cuestión.
Usos del suelo.

Articulo 34.- Solamente la Dirección fijará la denominación de las vías públicas, parques, predios y localidades del municipio, procurando que no existan repeticiones o incongruencias.
Nomenclatura.

Articulo 35.- La Dirección previa solicitud, señalará para cada predio de propiedad privada o pública, el número que corresponda a la entrada del mismo, siempre que tenga frente a la vía pública.

El número oficial debe ser colocado por los propietarios, en una parte visible a la entrada de cada predio, y tener características que lo hagan claramente y legible.
Número oficial.

regresar

TÍTULO SEGUNDO
PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO PRIMERO
GENERALIDADES

Artículo 36.- La Dirección determinará las características de los edificios y de los lugares en que estos pueden autorizarse, según sus diferentes clases y usos, para lo cual tomará en cuenta las disposiciones del Plan Director.

Uso de suelo.

Artículo 37.- La Dirección aprobará o rechazará los proyectos arquitectónicos de acuerdo con sus características generales o particulares, aplicando en o correspondiente el presente Reglamento y los lineamientos, normas y disposiciones vigentes en la materia.
Aprobación.

Articulo 38.- Los proyectos para edificios de uso mixto, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones relativas. Son mixtos aquellos edificios en que se realicen actividades diferentes, ejemplo: vivienda y comercio.
Uso mixto.

Artículo 39.- Las fachadas y muros de colindancias deberán estar aplanadas con mortero cemento-cal-arena o mortero prefabricado-arena impermeabilizadas o en su defecto, deberán estar con pintura a la cal para el Centro Histórico y vinílicas para fuera del perímetro del mismo;

No se permite la apertura de vanos (puertas y ventanas) en las fachadas colindantes, de conformidad con lo establecido en el Código Civil para el Estado de Guanajuato, ni se pueden tener ventanas para asomarse, ni balcones voladizos, semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del limite que separa las heredades.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no hay un metro de distancia a la separación de las dos propiedades.

En el caso de ventanas no se permitirá que el abatimiento sea hacia la vía pública y en puertas de cochera quedará a criterio de la Dirección su autorización de abatimiento hacia la calle.

FACHADAS Y VANOS EN COLINDANCIAS.

Articulo 40.- El tratamiento a las azoteas deberá hacerse atendido a las siguientes normas:

I.- Las descargas de aguas pluviales se localizarán dentro de los límites de la propiedad;

II.- Los lugares destinados al lavado, tendido de ropa y tinacos, deberá protegerse visualmente en todos los lados a una altura mínima de 1.50 metro; y

III.- No se permitirá que se utilicen las azoteas como bodegas

regresar

CAPITULO SEGUNDO
ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 41.- Ningún punto de un edificio deberá estar a una altura mayor de 8 metros en el paramento o fachada, y en dos niveles, incluyendo el pretil y protección para el lavado, tendido de ropa y tinaco.
Altura máxima.

Articulo 42.- En plazas, jardines, edificios públicos, hoteles, centros comerciales y de servicios,

la altura de dichas edificaciones será aprobada por el Ayuntamiento a propuesta de la Dirección.

Artículo 43.- A partir del nivel que se desplantan los pisos de un edificio deberán quedar superficies libres destinadas a patios que sirvan para dar iluminación y ventilación a las distintas áreas habitables y no habitables, sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con corredores, pasillos, marquesinas o escaleras.

Artículo 44.- Toda pieza habitable en todos los pisos deberá tener iluminación y ventilación cenital o por medio de vanos que darán directamente a la vía pública o a patios.

Las alturas de los antepechos y lechos bajos deberán tener una altura que armonice con la zona en que va a construir el edificio en cuestión.

La superficie total de ventanas será por lo menos de 1/5 de la superficie del piso y cada pieza y la superficie libre para ventilación será de 1/3 de 1a superficie de iluminación.

Artículo 45.- Los patios que funcionan para dar ventilación e iluminación a los espacios habitables tendrán las siguientes dimensiones en relación con la altura de los muros:
alturas dimensión mínima área mínima
4.00 mts. 1.50 mts. 4.00 m2
8.00 mts 2.50 mts 8-.00 m2

Para la ventilación e iluminación de los espacios no habitables:
alturas dimensión mínima area mínima
4.00 mts. 1.50 mts 3.00 m2
8.00 mts 200 mts 4.50 m2

Cuando el patio se encuentre adyacente a una colindancia, deberá construirse un muro a la altura total del edificio.

regresar

CAPÍTULO TERCERO
DE LAS CIRCULACIONES

Artículo 46.- Se entiende por circulaciones, aquellos espacios o elementos destinados a la comunicación entre diferentes espacios habitables y no habitables, los cuales pueden ser corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas.
Definición de circulaciones.

Artículo 47.- las características y dimensiones de las circulaciones horizontales, deberán regirse por las disposiciones siguientes:

I.- Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores;

II.- Las escaleras en casa unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares, tendrán una anchura mínima de 0.90 metros, excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 0.60 metros;

En cualquier otro tipo de edificio, la anchura mínima será de 1.20 metros en los centros de

reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una anchura igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que se den servicio;

III.- El ancho de los descansos deberá tener por lo menos, igual a la anchura reglamentaria de la escalera;

IV.- Solamente se permitirán escaleras compensadas o de caracol, en casa unifamiliares o en comercios y oficinas con superficies menores a cien metros cuadrados;

V.- Las escaleras contarán con un máximo de 15 peraltes entre descansos, exceptuando las compensadas y las de caracol; y

VI.- En caso de edificios públicos o de servicios, se deberá contar con un elevador con capacidad, según cálculo de población de edificio, además de contar con escalera de emergencia, conforme a lo establecido en el artículo 41 de este reglamento.
Circulaciones horizontales.

Artículo 48.- Las rampas para peatones, en cualquier tipo de construcción, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Tendrán una anchura mínima igual a la suma de las anchuras reglamentarias de las circulaciones a las que den servicio;

II.- La pendiente máxima será de 15/o (quince por ciento);

III.- Los pavimentos serán antiderrapantes; y

IV.- La altura mínima de barandales, cuando se requieran, será de 0.90 metros, y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos.

regresar

CAPÍTULO CUARTO
ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 49.- La anchura de los accesos, salidas, salidas de emergencia y puertas que comuniquen a la vía pública, deberán tener un ancho mínimo de 1.20 metros, los accesos a casa habitación unifamiliares y a departamentos u oficinas ubicados en el interior de edificios, podrán tener una anchura libre mínima de 0.90 metros.
Dimensiones.

Artículo 50.- Los accesos que en condiciones normales sirven también de salidas o las salidas aparte de las consideradas como de emergencia, deberán permitir el desalojo del local en un máximo de tres minutos, considerando que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 metros en un segundo.

En caso de instalarse barreras en los accesos para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su

oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de dentro hacia afuera.

Todos los edificios públicos deberán contar con las medidas necesarias para la atención óptima a minusválidos, rampas, señalización, etc.
Accesos y salidas en centros de reunión.

Artículo 51.- Cuando la capacidad de los hoteles, casa de huéspedes, hospitales, centros de reunión, industrias, talleres, salas de espectáculos, etc., sea superior a cuarenta concurrentes, o cuando el área de venta de locales o centros comerciales sea superior a un mil metros cuadrados, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

I.- Deberán existir por lo menos una en cada localidad o nivel del edificio;

II.- Serán un número y dimensiones tales, que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de tres minutos;

III.- Tendrán salidas directas a un espacio de transición que desemboque a la vía pública, o lo harán por medio de pasillos con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellos; y

IV.- Estarán libres de toda obstrucción y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas bodegas y otros similares.
Salidas de emergencia.

Articulo 52.- Las puertas de salida o de salidas de emergencia de los edificios a que se refiere el artículo 53, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I.- Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras;

II.- El claro que dejen libre las puertas al abatirlas, no será menor que la anchura mínima que fija el artículo 49;

III.- Contará con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;

IV.- Cuando comuniquen. con las escaleras, entre las puertas y el peralte inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 metros; y

V.- No habrá puertas simuladas, ni se colocarán espejos en las puertas.

regresar

CAPÍTULO QUINTO

ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

Artículo 53.- La Dirección otorgará la licencia de construcción, si las obras cumplen con las normas para estacionamiento de vehículos.
Estacionamientos.

Articulo 54.- Tomando en consideración su tipología y ubicación, las edificaciones deberán contar como mínimo con los espacios para estacionamiento de vehículos (numero de cajones por área) que se establecen a continuación:

I.- Tipos de uso del suelo:

a) Oficinas de gobierno 1por cada 30 m2. construidos;

b) Oficinas privadas 1 por cada 20 m2. construidos; y

c) Bancos y agencias de viajes 1 por cada 15 m2. construidos.

II.- Comercios y servicios:

a) Bodegas, almacenes y centrales de abasto 1 por cada 150 m2. construidos;

b) Gasolineras 1 por cada 75 m2. de área total;

c) Tiendas y locales comerciales 1 por cada 140 m2. construidos;

d) Tiendas y locales comerciales 1 por cada 140 m2. construidos;

e) Tiendas de autoservicio 1 por cada 140 m2. construidos;

f) Centros comerciales 1 por cada 140 m2. construidos;

g) Venta de materiales de construcción 1 por cada 150 m2. de área total;

h) Venta de materiales eléctricos 1 por cada 150 m2: construidos;

i) Sanitarios y ferreterías 1 por cada 150 m2. construidos;

j) Venta de vehículos 1 por cada 1 00 m2 de área total;

k) Venta de maquinaria 1 por cada 1 00 m2 área total;

l) Venta de refacciones y llantas 1 por cada 1 75 m2 área total;

m) Salones de belleza, peluquerías 1 por cada 20 m2 construidos;

n) Lavanderías, tintorerías y sastrerías 1 por cada 20 m2 construidos;

o) Talleres de reparación de artículos domésticos 1 por cada 30 m2 construidos;

p) Talleres de reparación de vehículos 1 por cada 30 m2 construidos;

q) Lavado y lubricación de vehículos 1 por cada 30 m2 construidos;

r) Restaurante, cafés sin bebidas alcohólicas 1 por cada 15 m2 construidos;

s) Restaurantes-bares cantinas 1 por cada 7.5 m2 construidos;

t) Centros nocturnos 1 por cada 7. m2 construidos;

u) Salones de banquetes 1 por cada 15 m2 construidos;

v) Auditorios 1 por cada 10 m2 construidos;

w) Teatros y cines 1 por cada 7.5 m2 construidos;

x) Centros de convenciones, ferias y circos 1 por cada 10 m2 construidos; y

y) Club sociales y salones de fiestas infantiles1 por cada 4o m2 construidos.

III.- Hoteles:

a) Hoteles 1 por cada 50 m2 construidos;

b) Moteles 1 por cada cuarto; y

c) Casas de huéspedes y albergues 1 por cada 50 m2 construidos.

IV.- .- Salud y asistencia social:

a) Clínicas, centros de salud y sanatorios 1 por cada 30 m2 construidos;

b) Centros de asistencia social 1 por cada 50o m2 construidos;

c) Agencias funerarias 1 por cada 30 m2 construidos; y

d) Cementerios 1 por cada 500 m2 área total.

V.- Educación y cultura:

a) Guarderías 1 por cada 60 m2 construidos;

b) Escuelas primarias y jardines de niños 1 por 40 m2 construidos;

c) Escuelas para personas con discapacidades 1 por cada 40 m2 construidos;

d) Secundarias, preparatorias y vocacionales1 por cada 4o m2 construidos;

e) Academias y escuelas técnicas 1 por cada 4o m2 construidos;

f) Tecnológicos 1 por cada 40 m2 construidos;

g) Jardines, zoológicos, botánicos 1 por cada 40 m2 construidos;

h) Museos, galerías de arte 1 por cada 40 m2 construidos;

i) Centros de exposiciones 1 por cada 40 m2 construidos;

j) Bibliotecas, centros de información 1 por cada 40 m2 construidos; y

k) Templos y lugares para el culto, 1 por cada 40 m2 construidos.

VI.- Recreación y deporte:

a) Centros deportivos 1 por cada 75 m2 construidos;

b) Estadios, plazas de toros, lienzos charros 1 por cada 20 espectadores;

c) Campos de tiro 1 por cada 100 m2 de área total;

d) Boliches, billares 1 por cada 40 m2 construidos;

e) Plazas y explanadas mayores de 100 m2 1 por cada 1 000 m2de área total; y

f) Parques y jardines mayores de 100 m2 1 por cada 1 000 m2 área total.

VII.- Servicios públicos y especiales:

a) Estaciones de policía y bomberos 1 por cada 50 m2 construidos;

b) Reclusorios, reformatorios 1 por cada 100 m2 construidos;

c) Agencias de correos 1 por cada 20 m2 construidos;

d) Terminales de autobuses y de carga 1x50 m2 construidos;

e) Estaciones de ferrocarril 1 x50 m2 construidos;

f) Aeropuertos 1 por cada 20 m2 construidos.

Artículo 55.- Todos los edificios deberán contar con cajones de estacionamiento para minusválidos en un 5% como mínimo de su capacidad de estacionamiento y deberán contar con su respectiva. señalización y rampas.

Artículo 56.- Las cantidades de cajones para estacionamiento de vehículos para las diferentes zonas de la ciudad se definirán por la Dirección conforme a la cuantificación de demanda.

Artículo 57.- Cualquiera otra edificación no incluida aquí, se sujetará a estudio y resolución por parte de la Dirección.

Otros cajones.

Artículo 58.- La demanda total para aquellos casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos, será la suma de las demandas señaladas a continuación:

I.- Los requerimientos resultantes se podrán reducir en un 5 por ciento para edificios o conjuntos de uso mixtos, con demanda horaria de espacio para estacionamiento no simultánea.

II.- El 60 por ciento de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales, deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos.

Artículo 59.- Las medidas de los cajones de estacionamiento para coches será de 5.00 x 2.40 m

Artículo 60.- Se podrá aceptar el estacionamiento "en cordón", en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos grandes será de 6.00 x 2.40 m y un 50 por ciento podrá ser de 4.80 x 2.00 m para coches chicos. en estas medidas no se incluyen las áreas necesarias para la circulación.

Artículo 61.- Los estacionamientos públicos y privados, deberán destinar por lo menos un cajón de cada 25 o fracción, a partir de 12, para uso exclusivo de personas impedidas, ubicado lo más cerca posible de la entrada de la edificación. para estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 m.

Artículo 62.- En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio, podrán permitirse que se dispongan los espacios de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Artículo 63.- Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos en el Artículo 54, podrán usar otros predios, siempre y cuando se encuentren a una distancia no mayor de 250 m., no se atraviesen vialidades primarias, y los propietarios de las edificaciones comprueben en el Registro Público de la Propiedad, el título de propiedad de estos predios.

En estos casos, se deberán colocar en las edificaciones letreros señalando la ubicación del estacionamiento, y en los predios, señalando la edificación a la que dan servicio.

Artículo 64.- La demanda total en los predios con construcciones, será la suma de las demandas específicas para cada uno de los diferentes giros establecidos en ellos.

regresar

CAPÍTULO SEXTO

EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

Artículo 65.- Para los efectos de este Reglamento, se considerarán piezas habitables, los locales que se destinen a salas, estancias, comedores, dormitorios, alcobas, despachos y oficinas; y no habitables los destinados a cocinas, cuartos de servicio, baños, cuarto s de

plancha y otros similares.

Artículo 66.- La pieza habitable tendrá una dimensión mínima libre de 2.50 metros por lado, un área mínima de 7.50 m2 y una altura mínima de 2.40 metros.

La pieza no habitable tendrá una dimensión mínima libre de 1.00 metro por otro lado, un área mínima de. 2.50 m2. y una altura mínima de 2.40 metros.

Artículo 67.- Podrá otorgarse licencia de construcción a las viviendas que tengan como mínimo, una pieza y sus servicios completos de cocina y baño, en caso de que sea construcción nueva; si es ampliación quedará a criterio de la Dirección.

Artículo 68.- Cada vivienda deberá tener sus propios servicios de baño, lavado, excusado y fregadero.

Artículo 69.- Las edificaciones estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y las características que se establecen a continuación:

I.- Con un excusado, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero;

II.- Las viviendas con superficie igual o mayor a 45 m2, contarán cuando menos con un excusado, una regadera, un lavabo, un lavadero y un fregadero;

III.- Los locales de trabajo y comercio con superficie hasta de 120 m2 y por cada 15 trabajadores o usuarios, contarán cuando menos con un excusado y un lavabo o vertedero;

IV.- En los baños públicos y en deportes al aire libre, se deberá contar, además, con un vestidor y un casillero o similar, por cada usuario.

En baños de vapor o de aire caliente, se deberán colocar adicionalmente dos regaderas de agua caliente y fría y una de presión;

V.- Los excusados, lavabos y regaderas a que se refiere la fracción anterior, se distribuirán por partes iguales en locales separados para hombres y mujeres.

En los casos que se demuestre el predominio de un sexo sobre otro, podrá hacerse la proporción equivalente, señalándolo así en el proyecto;

VI.- En el caso de locales sanitarios para hombres, será obligatorio agregar 1 mingitorio para locales con un máximo de 2 excusados.

A partir de locales con 3 excusados, podrá substituirse uno de estos por 1 mingitorio, sin necesidad de recalcular el número de excusados.

El procedimiento de substitución podrá aplicarse a locales con mayor número de excusados, pero la proporción entre éstos y los mingitorios no excederá de 1 a 3;

VII.- Todas la edificaciones, excepto de habitación y alojamiento, deberán contar con bebederos o con depósitos de agua potable en proporción de 1 por cada 30 trabajadores o fracción que

exceda de 1 5, o uno por cada 1 00 alumnos, según sea el caso;

VIII.- En industrias y lugares de trabajo donde el trabajador está expuesto a contaminación con venenos o materiales irritantes o infecciosos, debe colocarse 1 lavabo adicional por cada 10 personas; y

IX.- En los espacios para muebles sanitarios, se observarán las siguientes dimensiones mínimas libres:

a) frente /fondo:

1. Usos domésticos y baños en cuartos de hotel: excusado 0.70m 1.05 m; lavabo 0.70 m 0.70 m; regadera 0.70 m 0.70 m;

2. Baños públicos: excusado 0.75 m 1.10 m; lavabo 0.75 m 0.90 m; regadera 0.80 m 0.80 m; regadera de presión 1.20 m 1.20 m;

3. En baños y sanitarios de uso doméstico y cuartos de hotel, los espacios libres que quedan al frente y a los lados de excusados y lavabos, podrán ser comunes a dos o más muebles;

X.- En los sanitarios de uso público indicados en la fracción IV, se deberá destinar por lo menos, un espacio para excusado de cada 10 o fracción, a partir de 5, para uso exclusivo de personas impedidas.

En estos casos, las medidas del espacio para excusado serán de 1.70 x 1.70 m y deberán colocarse pasamanos así como los dispositivos que establezcan las normas técnicas complementarias correspondientes;

XI.- Los sanitarios deberán ubicarse de manera tal que no sea necesario para los usuarios regresar o bajar más de un nivel o recorrer más de 50 metros para su acceso;

XII.- Los sanitarios deberán tener pisos impermeables y antiderrapantes, y los muros de las regaderas deberán tener materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.75 metros; y

XIII.- El acceso a cualquier sanitario de uso público, se hará de tal manera que al abrir la puerta no se tengan a la vista regadera, excusados o mingitorios.

Articulo 70.- Cuándo no sea posible utilizar el drenaje municipal, será obligatorio descargar las aguas negras en una fosa séptica, con el objeto eliminar el afluente través del pozo de absorción o una fosa seca, con el objeto de fabricar composta con la materia orgánica.

Articulo 71.- Las albercas públicas contarán cuando menos con:

I.- Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua;

II.- Boquillas de inyección para distribuir el agua tratada y de succión para los aparatos limpiadores de fondo; y

III.- Rejillas de succión distribuidas en la parte honda de la alberca, en número y dimensiones necesarias para que la velocidad de salida del agua sea la adecuada, a fin de evitar accidentes a

los nadadores.

Articulo 72.- Deberán ubicarse uno o varios locales para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, en los siguientes casos, aplicando los índices mínimos de dimensiones:

I.- Conjuntos habitacionales con más de 30 viviendas, a razón de 40 lts/habitante; y

II.- Alimentos y bebidas, mercados y tiendas de autoservicio con más de 500 m2 a razón de 0.01 /m2 construido.

Articulo 73.- Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químico tóxicos y radioactivos, se ajustarán a los ordenamientos legales y reglamentarios aplicables.

Articulo 74.- Las edificaciones que produzcan contaminación por humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables en materia de contaminación ambiental.

Articulo 75.- En conjuntos habitacionales con más de 50 viviendas, el proyecto arquitectónico deberá garantizar que cuando menos el 75% de los locales habitables, reciban asoleamiento a través de vanos, durante una hora diaria como mínimo, en el mes de enero.

Articulo 76.- Los locales en las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

I.- Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales; los locales habitables en edificios de alojamiento; los cuartos de encamados en hospitales; y las aulas en edificaciones para educación elemental y media, tendrán ventilación natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas interiores o patios.

El área de abertura de ventilación no será inferior al 5% del área del local;

II.- Los demás locales de trabajo, reunión o servicio, en todo tipo de edificación, tendrán ventilación natural con las características mínimas antes señaladas, o bien, se ventilarán con medios artificiales que garanticen su uso eficiente;

III.- En los locales en que se instale un sistema de aire acondicionado que requiera condiciones herméticas, se instalarán ventilas de emergencia hacia áreas exteriores, con un área cuando menos del 10% de lo indicado en la fracción I de este Artículo;

IV.- Las circulaciones horizontales se podrán ventilar a través de otros locales o áreas exteriores, a razón de un cambio de volumen de aire por hora; y

V.- Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones destinadas a habitación plurifamiliar, oficinas, salud, educación y cultura, recreación, alojamiento y servicios mortuorios, deberán estar ventilados permanentemente en cada nivel hacia la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos, por medio de vanos cuya superficie no será menor del 10% de la planta del cubo de la escalera, o mediante ductos de extracción de humos, adosados, cuya

área en planta deberá responder a la siguiente función: a = hs/200, en donde a = área en planta del ducto de extracción de humos en metros cuadrados; h = altura del edificio, en metros lineales; y s = área en planta del cubo de la escalera, en metros cuadrados. en estos casos, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior, para evitar que funcione como chimenea; la puerta para azotea deberá cerrar herméticamente, y las aberturas de los cubos de escalera a los ductos de extracción de humos, deberán tener una área entre el 5% y el 8% de la planta del cubo en la escalera en cada nivel.

Articulo 77.- Los locales en las edificaciones contarán con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna necesaria para sus ocupantes y cumplan los siguientes requisitos:

I.- Los locales habitables y las cocinas domésticas en edificaciones habitacionales, locales habitables en edificios de alojamiento, aulas en edificaciones de educación elemental y media, y cuartos para encamados en hospitales, tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies descubiertas, interiores o patios; y

II.- Se permitirá la iluminación diurna natural por medio de domos o tragaluces, en el caso de baños, cocinas no domésticas, locales de trabajo o reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios.

En estos casos, la proyección horizontal del vano libre del domo o tragaluz, podrá dimensionarse tomando como base mínima el 4% de la superficie del local.

El coeficiente de transmitividad del espectro solar del material transparente o translúcido de domos y tragaluces, en estos casos no será inferior al 85%.

Se permitirá la iluminación en fachadas de colindancia mediante bloques de vidrio prismático translucido, sin que esto disminuya los requerimientos mínimos establecidos para dimensiones de ventanas, domos o tragaluces, y sin que se creen derechos respecto a edificaciones futuras vecinas que puedan obstruir la iluminación;

IV.- Los locales a que se refieren la fracción I, contarán además con medidas artificiales de iluminación nocturna, en los que las salidas correspondientes deberán proporcionar los niveles de iluminación a que hace referencia la fracción III;

V.- Otros locales no considerados en las fracciones anteriores, tendrán iluminación diurna natural, en las condiciones señaladas en las fracciones I y IV, o bien contarán con medios artificiales de iluminación diurna complementaria y nocturna, que deberán proporcionar los niveles a que se refiere la siguiente fracción; y

VI.- Los niveles mínimos de iluminación en luxes que deberán proporcionar los medios artificiales, serán los siguientes: Para circulaciones horizontales y verticales en todas las edificaciones, excepto de habitación, el nivel de iluminación será de mínimo 100 luxes, para elevadores 100, y para sanitarios en general 75.

En los casos en que por condiciones especiales de funcionamiento se requieran niveles inferiores a los señalados, la Dirección, previa solicitud fundamentada, podrá autorizarlos.

Articulo 78.- Los patios de iluminación y ventilación natural, deberán cumplir con las

disposiciones siguientes:

I.- Las disposiciones contenidas en este Artículo conciernen a patios con base de forma cuadrada o rectangular. Cualquier otra forma, deberá requerir de autorización especial por parte de la Dirección;

II.- Las dimensiones de los patios de iluminación y ventilación natural no podrán ser menores que de 2.50 m2, salvo los casos enumerados en la fracción siguiente:

Tipo de local dimensión mínima: (en relación a la altura de los parámetros del patio).

a) Locales habitable de comercio y oficinas 1/3;

b) Locales complementarios ¼;

b) Para cualquier tipo de local 1 /5;

c) Si la altura de los parámetros del patio fuera variable, se tomará el promedio de los dos más altos;

III.- Los muros de patios de iluminación y ventilación natural que se limiten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo y hasta 1.3 veces estos valores, deberán tener acabados de textura lisa y colores claros; y

IV.- Los patios de iluminación y ventilación natural, podrán estar techados por domos o cubiertos siempre y cuando tengan una transmitividad mínima del 85% en el espectro solar y un área de ventilación en la cubierta, no menos al 10% del área del piso del patio.

regresar

CAPÍTULO SÉPTIMO

OTRO TIPO DE EDIFICACIONES

Articulo 79.- Los edificios destinados a comercios y oficinas, educación, hospitales, centros de reunión, industrias, talleres, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, clubes deportivos y sociales, baños públicos, templos y conventos, ferias con aparatos metálicos, estacionamientos y cualquier otro, destinado para el servicio público o privado, se regularán, en lo conducente, por las normas generales, del presente Reglamento, y, a juicio de la Dirección, por aquellos ordenamientos municipales, estatales o federales aplicables al caso específico de que se trate.

La Dirección deberá proporcionar copia de dichos ordenamientos al solicitante a su costa, a fin de que pueda adecuar el proyecto a tales requerimientos.

regresar

CAPITULO OCTAVO

PREVISIÓN Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 80.- Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, además de observar las medidas de seguridad respectivas, de acuerdo al tipo de uso al que estén destinadas.
Instalaciones y equipos.

Artículo 81.- Los equipos y sistemas, contra incendio y las medidas deseguridad y protección civil deben mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento. La Dirección, la Dirección de Protección Civil y el Departamento de Bomberos conforme a sus reglamentos y disposiciones administrativas, tienen la facultad de exigir en cualquier construcción o centro de trabajo, el cumplimiento a las sugerencias y equipos especiales determinados por dichos organismos.

Artículo 82.- Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse, las precauciones necesarias para evitar un posible accidente, y en su caso, para combatirlo mediante el equipo de extinción adecuado.

Esta protección deberá proporcionarse tanto al área ocupada por la obra, como a las colindancias, bodegas, almacenes y oficinas de la misma.

Artículo 83.- El equipo de extinción deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señalamientos, letreros o símbolos claramente visibles.

regresar

TITULO TERCERO

EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO PRIMERO

GENERALIDADES

Artículo 84.- El director o el propietario de una obra tomará las precauciones, adoptará las medidas técnicas y realizará los trabajos necesarios para proteger la integridad y vida de los trabajadores y la de terceros.

Artículo 85.- Los planos y licencias de las obras deberán conservarse durante la ejecución de las obras y estarán a disposición de los inspectores de la Dirección.

Artículo 86. Los propietarios de toda obra interrumpida por más de 30 días, están obligados a limitar sus predios con cercas o bardas y clausurar los vanos para impedir todo acceso indebido.

Artículo 87.- Durante la ejecución de una obra, deberán tomarse las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública ejecutando, los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

Se deberán tomar las medidas necesarias. para no causar molestias a los vecinos y a los usuarios de la vía pública.

regresar

CAPÍTULO SEGUNDO

MATERIALES Y MANIOBRAS EN VÍA PÚBLICA

Artículo 88.- La resistencia, calidad y características de los materiales empleados en la construcción serán las que se señalen en las especificaciones de diseño y en los planos constructivos, autorizados por la direccion y deberán satisfacer las normas de calidad.

Artículo 89.- Los materiales y los escombros podrán colocarse en la vía pública, el tiempo necesario para las maniobras de introducción o extracción del predio, no debiéndose ocupar en ningún caso, un ancho mayor a la mitad de la banqueta.

El confinamiento del escombro se realizará en el lugar que indique la Dirección, quien habrá de definir la modalidad y el costo por dicho servicio.

Artículo 90.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra, podrán estacionarse momentáneamente en la vía pública, durante los horarios que fije la Dirección y con arreglo a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito, Vialidad y Transporte.

regresar

TITULO CUARTO

ESTRUCTURAS, USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS

CAPITULO PRIMERO

ESTRUCTURAS

Artículo 91.- Se consideran como elementos no estructurales aquellos que poseen resistencia y rigidez despreciable con respecto a las de la estructura principal, y aquellos que no tienen con la estructura principal, una unión capaz de transmitir esfuerzos.
estructuras

Articulo 92.- En todo lo referente a diseño y construcción de estructuras de mampostería, cimentaciones, estructuras de concreto, estructuras de madera, y estructuras metálicas, se normarán por el proyectista y/o constructora bajo su estricta responsabilidad.

Articulo 93.- La Dirección sólo conocerá de dichas especificaciones técnicas, y dara la autorización correspondiente para su ejecución, previa revisión de el proyecto..

Articulo 94.- Las edificaciones que se proyecten para la zona decretada de monumentos históricos, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas y todos los demás que señalen las dependencias gubernativas correspondientes, así como lo establecido por las disposiciones existentes sobre imagen urbana, en materia de "Condiciones a las que deberán sujetarse las obras dentro de la Zona de Monumentos Históricos de San Miguel de Allende, Gto."

regresar

CAPÍTULO SEGUNDO

USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS

Artículo 95.- El uso y conservación de los predios baldíos, y de las edificaciones, se sujetará a las prescripciones del presente Reglamento, y a lo establecido en la licencia extendida por la autoridad respectiva de acuerdo al giro comercial e industrial a que se destine la edificación.

Artículo 96.- Los propietarios tienen la obligación de mantenerlos en buenas condiciones de .aspecto e higiene, para evitar que se conviertan en lugares peligrosos.

Los terrenos deberán estar cercados, o bardeados para evitar que acumulen basura y escombro.

Artículo 97.- Los propietarios tienen la obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, instalación e higiene; las fachadas aseadas y pintadas; las marquesinas, toldos y similares en buen estado.

Artículo 98.- El H. Ayuntamiento a solicitud de la Dirección podrá autorizar el cambio de uso de un predio o de una edificación de acuerdo con los planos aprobados y elaborados por un profesionista en el ramo, para la zona dónde se aplique el predio, previo dictamen técnico.

En construcciones ya ejecutadas, el H. Ayuntamiento y a solicitud de la Dirección podrá autorizar el cambio de uso, si se efectúan las modificaciones necesarias, y se construyen las instalaciones adecuadas para cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y correspondientes, a juicio de la Dirección.
Cambio de uso.

Artículo 99.- Cuando una edificación o un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber obtenido previamente la autorización del cambio de uso, la dirección ordenará, con base en dictamen técnico, lo siguiente:

I.- La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin necesidad de ejecutar obras; y

II.- La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble, y la restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello se le señale.

regresar

TÍTULO QUINTO

RESPONSABLES DE OBRA, AUTORIZACIONES Y LICENCIAS

CAPÍTULO PRIMERO

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 100.- El director responsable de la obra es la persona física cuya actividad profesional está relacionada con la construcción y responsabilidad de obras civiles en el municipio, a que se refiere este ordenamiento y quien se hace corresponsable con la Dirección de la observación del mismo.

Son los arquitectos e ingenieros civiles colegiados, los auxiliares de la Dirección y encargados de la dirección de las obras para las cuales se les concede licencia a fin de que cumplan con lo previsto en el presente reglamento.

Para el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de las funciones en materia de asistencia social, los colegios designarán, del cuerpo de directores responsables de obra, como servicio social, una unidad administrativa autosuficiente y honoraria, que auxiliará directamente a la Dirección y cuyo función será la de proporcionar asistencia técnica a los ciudadanos que carezcan de los medios económicos necesarios para utilizar los servicios de un director de obra, como lo marca el presente reglamento.

Artículo 101.- Para los efectos de este reglamento se entiende que un director responsable de la obra otorgará su responsiva profesional cuando:

I.- Suscriba una solicitud de licencia de construcción, o demolición; y

II.- Suscriba un estudio de carácter arquitectónico o estructura registrado en la Dirección.

Artículo 102.- La expedición de una licencia de construcción no requiere responsiva de director de obra cuando:

I.- Exista arreglo o cambio de entrepisos o azoteas, se usa el mismo sistema constructivo, que el claro no sea mayor de 4.00 metros. y no se afecten elementos estructurales;

II.- Se construyan bardas interiores y exteriores con una altura máxima de 2.50 metros;

III.- Se abran claros de máximo de 1.50 metros en construcciones de no más de dos pisos, siempre y cuando no se afecten elementos estructurales y no modificando el destino del inmueble;

IV.- Se instalen albañales en casa tipo habitación;

V.- Se construya en un predio baldío una vivienda unifamiliar, que debe tener los servicios sanitarios indispensables, que sea de un nivel como máximo, una superficie de 60 m2 y claros no mayores de 4.00 metros;

VI.- El arreglo o cambio de techos de azotea o entrepisos sobre vigas de madera, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción; y

VII.- Cuando se construya en un predio una casa habitación que no exceda de 30 metros cuadrados y está destinada al uso particular del propietario. en este caso, ningún claro podrá ser mayor de 5 metros en techos de madera o de 3 metros en techos de losa de concreto, ni quedan comprendidas edificaciones mayores de una planta.

Artículo 103.- Requisitos para obtener el registro como director responsable de obra:

I.- Ser ciudadano mexicano por nacimiento

II.- Tener título y cédula profesional de ingeniero civil, arquitecto o ingeniero-arquitecto;

III.- Ser miembro activo del colegio respectivo, cumplir con las obligaciones de capacitación y actualización que establezca su institución;

IV.- Contar cuando menos con tres años de práctica profesional en la construcción, estos contando a partir de la fecha de expedición de la cedula profesional , dos de ellos en el Municipio de Allende, Gto.;

V.- Estar domiciliado en el municipio de Allende, Guanajuato, cuando menos dos años antes de la solicitud de inscripción;

VI.- Acreditar que conoce este reglamento; y

VII.- Realizar el pago de derechos correspondiente, a la Tesorería Municipal.

Sólo aquellos que hayan obtenido de la Dirección su registro como director responsable de la obra, podrán realizar sus funciones como tal, dentro del Municipio de Allende. Contando con el apoyo de la Dirección en casos de controversia con los propietarios de las obras, según sea el caso.

Los arquitectos e ingenieros civiles que ocupen un puesto público, sea por elección o nombramiento, no podrán ejercer como directores responsables de obra en el Municipio.

Artículo 104.- En virtud de que el presente reglamento tiene entre sus objetivos implementar un orden y control sobre los directores responsables de obra, estos se constituirán en un Consejo de Directores Responsables de Obra.. Dicho consejo estará integrado por un representante de la Dirección, dos arquitectos y dos ingenieros civiles, todos directores registrados, los cuales serán electos dentro de sus colegios respectivos, y durarán en su encargo tres años, siempre y cuando se encuentren al corriente de sus obligaciones; la coordinación del consejo se alternará anualmente entre un arquitecto y un ingeniero civil, quien llevará el registro y representación de dicho órgano. El representante de la Dirección tendrá voto de calidad.

El Consejo de Directores Responsables de Obra tiene como objeto el de coordinarse con la Dirección para:

I.- Servir de organismo promotor de nuevos directores responsables de obra;

II.- Analizar cualquier irregularidad por parte de los directores responsables de la obra, en el cumplimiento del presente reglamento, con el objeto de definir sanciones internas, escuchando al cliente y dictaminando en primera instancia y según sea el caso, dando aviso a la Junta de Honor y Justicia del colegio respectivo;

III.- Vigilar el buen desempeño ético y profesional de los miembros del cuerpo de directores responsables de obra; y

IV.- Convenir con la Dirección la modalidad en que habrá de darse el servicio social por parte de

los directores responsables de obra, para aquellas personas de escasos recursos.

Artículo 105.- Son obligaciones del director responsable de obra:

I.- Dirigir y vigilar la obra bajo su responsabilidad o con la ayuda de técnicos auxiliares aprobados por la Dirección;

II.- Conservar en el lugar de la obra, un juego de planos autorizados, copia de la licencia correspondiente y llevar en la obra un libro bitácora foliado en el cual se anotaran los siguientes datos:

a) Nombre atribuciones y firmas de los técnicos auxiliares;

b) Nombre del propietario, dirección de la obra, número de licencia, fecha de inicio de la obra y nombre del director responsable de la obra;

c) Fecha y firma de cada visita de inspección que realice, las que no podrán ser menos de una semanal, así como cuando se inicien y terminen las etapas de trazo, excavación, cimentación, desplante de muros, desplante de elementos estructurales, techos, entrepisos, instalaciones y acabado;

d) Registro de colado, consignando revisión de armados y la autorización del colado, fecha del colado, resistencia del concreto, especificaciones y localización del colado y demás observaciones pertinentes;

e) Fecha de las visitas del director fecha y firma de cada visita que hagan los inspectores de a Dirección, así corno las observaciones hechas;

f) Materiales empleados para elementos estructurales o de seguridad;

g) Procedimientos generales de construcción y control de calidad;

h) Fecha de iniciación de cada etapa;

i) Observaciones o instrucción especiales del director y observaciones de los inspectores de la Dirección;

j) Cambios ordenados por el ejecutor al proyecto y sus causas;

k) Observaciones de los inspectores de la Dirección;

l) Cuando la obra lo amerite, asentar los resultados de los ensayos de laboratorio, tales como concretos, aceros o cualquier otro elemento;

III.- Colocar en un lugar visible de la obra un letrero con su nombre, número de registro, número de licencia de obra y ubicación, número de licencia profesional y calcamonía de autorización con el formato autorizado por la Dirección;

IV.- Dar aviso por escrito y firmar obligatoriamente como requisito, la forma de la terminación

de la obra , además de solicitar la autorización de su ocupación.

V.- Comunicar por escrito a la Dirección, en un plazo no mayor de 15 días, cualquier cambio de su domicilio o teléfono;

VI.- Presentarse durante el mes de enero de cada año, a revalidar su registro;

VII.- Cuando un director responsable de obra tuviera necesidad de abandonar temporal o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo a la Dirección por medio de un escrito en el que se indique quien habrá de sustituirlo, así como la mención expresa del consentimiento del propietario, poseedor o representante legal y del sustituto;

VIII.- Cuando el director responsable de obra no pueda seguir dirigiendo una obra temporal o definitivamente o el propietario no desee que éste continúe, se dará aviso a la Dirección, por medio de un escrito en el que se expresen los motivos, a fin de que se ordene la suspensión total, hasta en cuanto sea designado el sustituto con consentimiento expreso del propietario y del sustituto, debiendo la Dirección levantar constancia del estado de avance de la obra, para poder determinar la responsabilidad de los directores;

IX.- El director responsable de la obra deberá responder por adiciones o modificaciones a las obras mientras el propietario no haga las manifestación o el propio director responsable no comunique por escrito a la Dirección que ha terminado su gestión, para que ésta ordene la inspección correspondiente.

IX.- El cobro de cuotas u honorarios profesionales de los directores responsables de obra, serán en base a los aranceles profesionales del ramo, vigentes en el Municipio; y

X.- Cumplir con lo establecido en el presente reglamento.

La bitácora siempre estará en la obra y solamente el director responsable de la misma podrá depositarla en la oficina de permisos de la Presidencia Municipal en caso de que se presente alguna controversia o irregularidad.

La falta de asistencia del director responsable de la obra durante dos semanas consecutivas sin tener un sustituto, dará lugar a sanción y a la suspensión de la obra hasta que tenga director responsable.

Artículo 106- La Dirección, podrá suspender el registro de manera temporal al director responsable de obra, en cualquiera de los siguientes casos:

I.- Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos o documento falsos;

II.- Cuando no haya cumplido sus funciones como director responsable de obra; y

III.- Cuando no haya renovado su licencia conforme a este reglamento.

La suspensión se decretará hasta por 6 meses y en casos de reincidencia, podrá ser definitiva aunque el director se retracte de las irregularidades en la que haya incurrido.

Artículo 107.- Si la ejecución de la obra no corresponde con el proyecto aprobado, aún cuando

las variaciones y la obra no cambien estructuralmente las condiciones de estabilidad, destino, aspecto e higienes, se sancionará al director responsable y se suspenderá la obra, debiendo presentar los nuevos planos de lo construido. Si se cumpliese con estas instrucción, la Dirección procederá a cancelar la licencia de construcción, debiendo el interesado presentar nueva solicitud.

Artículo 108.- No se concederán nuevas licencias para obras a los directores responsables de obra, mientras no subsane la omisión de que se trate, en los siguientes casos:

I.- Por no registrar su firma;

II.- Por no pagar las multas que se le hubiesen impuesto;

III.- Por no pagar los derechos correspondientes; y

IV.- Por incurrir en cualquiera de las irregularidades establecidas en el presente reglamento.

Artículo 109.- La Dirección cancelará definitivamente el registro a directores responsables de obra cuando:

I.- Haya obtenido el registro proporcionando datos falsos;

II.- Cuando la Dirección compruebe que ha proporcionado su firma para obtener licencia para obras que no ha dirigido, a excepción de regularizaciones; y

III.- A petición del propio responsable de la obra.
La cancelación del registro de acuerdo a todo lo anteriormente señalado, será sin menoscabo de la aplicación de las sanciones previstas en el presente reglamento.

DIRECTORES RESPONSABLES DE PROYECTO.

Articulo 110.- El Director Responsable de Proyecto es la persona física cuya actividad profesional esta relacionada con la realización de Proyectos Ejecutivos de: Obra Civil, Urbanizaciones, y nuevos asentamientos en el Municipio, a que se refiere este ordenamiento y quien es corresponsable con la Dirección de la observancia del mismo.

Son los Arquitectos e Ingenieros Civiles Colegiados, los auxiliares de la Dirección y encargados de la realización de los Proyectos Ejecutivos a los cuales se les otorgara licencia de construcción con el fin de que cumplan con los ordenamientos de el presente reglamento.

Para el ejercicio de las facultades y el cumplimiento de las funciones en materia de asistencia social, los colegios designaran de el cuerpo de Directores Responsables de Proyecto, como servicio social, una unidad administrativa autosuficiente y honoraria, que auxiliara directamente a la Dirección, y cuya funcion sera la de proporcionar asistencia técnica a los ciudadanos que carezcan de los medios economicos necesarios para utilizar los servicios de un Director Responsable de Proyecto.

Articulo 111.- Para los efectos de este reglamento se entiende que un Director Responsable de Proyecto otorgara su resposiva profesional cuando:

I.-Suscriba Proyectos Ejecutivos para autorización de licencias de construcción, que necesariamente tendran haber sido realizados por un profesionista en el ramo, y que no se encuentre registrado dentro de el padrón de Directores Responsables de Proyecto, ni sean miembros de los cuerpos colegiados existentes en el Municipio.

Articulo 112.- La Expedición de una licencia de construcción no requiere de responsiva de Director Responsable de Proyecto cuando:

I.-Cuando se construyan bardas interiores y/o exteriores con una altura máxima de 2.50 mts.

II.-Se abran claros de máximo de 1.50mts., en construcciones de no mas de dos pisos, siempre y cuando no se modifique el destino del inmueble

III.- Cuando la Dirección autorice en fachadas sustitución de aplanados y/o pintura., asi como elementos tipologicos previamente autorizados.

Articulo 113.- Requisitos para obtener el registro como Director Responsable de Proyecto:

I.- Ser ciudadano mexicano por nacimiento.

II.-Tener titulo y cedula profesional de Ingeniero Civil, Arquitecto o Ingeniero-Arquitecto.

III.- Ser miembro activo del Colegio respectivo, cumplir con las obligaciones de capacitación y actualización que establezca su Institución.

IV.- Contar cuando menos con tres años de practica profesional en diseño y construcción, contados a partir de la fecha de expedición de la cedula profesional, dos de ellos en el Municipio de Allende, Guanajuato.

V.- Estar domiciliado en el Municipio de Allende, Guanajuato cuando menos dos años antes de la solicitud de inscripción .

VI.- Acreditar que conoce este reglamento, y

VII.- Realizar el pago de derechos correspondiente, a la tesorería Municipal.

Solo aquellos que hayan obtenido de la Dirección su registro como Director Responsable de Proyecto, podrán realizar sus funciones como tal, dentro de el Municipio de Allende.

Los Arquitectos e Ingenieros Civiles que ocupen un puesto Publico sea por elección o nombramiento, no podrán ejercer como Directores Responsables de Proyecto en el Municipio.

Articulo 114.- En virtud de que el presente Reglamento tiene entre sus objetivos implementar un orden y control sobre los Directores Responsables de Proyecto, estos se constituirán en un Consejo de Directores Responsables de Proyecto. Dicho consejo estará integrado por un representante de la Dirección, dos Arquitectos y dos Ingenieros Civiles todos Directores Registrados, los cuales serán electos dentro de sus Colegios respectivos, duraran en su cargo tres años, siempre y cuando se encuentren al corriente de sus obligaciones, la coordinación del Consejo se alternara anualmente entre un Arquitecto y un Ingeniero Civil, quien llevara el

registro y representación de dicho órgano.

El representante de la Dirección tendra voto de calidad unicamente en situaciones totalmente ajenas a los gremios.

El consejo de Directores Responsables de Proyecto tiene como objeto el de coordinarse con la Dirección para:

I.- Servir de organismo promotor de nuevos Directores Responsables de Proyecto.

II.- Analizar cualquier irregularidad por parte de los Directores Responsables de Proyecto, en el cumplimiento del presente reglamento, con el objeto de definir sanciones internas, escuchando al cliente y dictaminando en primera instancia y según sea el caso, dando aviso a la Junta de Honor y Justicia del Colegio respectivo.

III.- Vigilar el buen desempeño etico y profesional de los miembros del cuerpo de Directores Responsables de Proyecto,y

IV.- Convenir con la Dirección la modalidad en que habra de darse el servicio social por parte de los Directores Responsables de Proyecto, para aquellas personas de escasos recursos.

Articulo 115.- Son obligaciones del Director Responsable de Proyecto:

I.- Desarrollar y elaborar proyectos ejecutivos para autorización de obra por la Dirección dentro de el Municipio.

II.- Signar proyectos ejecutivos realizados por profesionistas en el ramo, foráneos y de profesionistas no colegiados.

III.- Signar los proyectos ejecutivos, que surjan de el programa de Servicio Social conveniado entre los Colegios y la Dirección

IV.- Presentarse durante el mes de Enero de cada año, a revalidar su registro.

V.- Vigilar y respetar los ordenamientos de el presente instrumento contemplados tanto para el centro historico, como para el resto de las demarcaciones contempladas en el mismo, al momento de estar desarrollando proyectos ejecutivos que seran presentados a la Dirección para autorización de licencia de construcción, asi como en los proyectos que seran signados para responsiva de proyecto.

VI.- Cuando un Director Responsable de Proyecto tuviera necesidad de abandonar temporal o definitivamente su obligación como responsable de proyecto, debera de comunicarlo a la Dirección por medio de un escrito en el que se indique quien habra de sustituirlo, asi como la mencion expresa del conocimiento del propietario, poseedor o representante legal y del sustituto.

VII.- El cobro de cuotas u honorarios profesionales de los directores responsabls de proyecto, seran en base a los aranceles profesionales del ramo, vigentes en el Municipio.

Articulo 116.- La Dirección podra suspender el registro de manera temporal al director

responsable de proyecto, en cualquiera de los siguientes casos:

I.- Cuando haya obtenido su inscripción proporcionado datos o documentos falsos.

II.- Cuando no haya cumplido sus funciones como Director Responsable de Proyecto.

III.- Cuando no haya renovado su licencia conforme a este reglamento.

La suspensión se decretara hasta por 6 meses y en casos de reincidencia, podra ser definitiva aunque el director se retracte de las irregularidades en la que haya incurrido.

Articulo 117.- No se concederan nuevas responsivas a los Directores Responsables de Proyecto mientras no subsane la omisión de que se trate, en los siguientes casos:

I.- Por no pagar las multas que se le hubiesen impuestos.

II.- Por no pagar los derechos correspondientes, y

III.- Por incurrir en cualquiera de las irregularidades establecidas en el presente reglamento.

Articulo 118.- La Dirección cancelara definitivamente el registro a Directores Responsables de Proyecto cuando:

I.- Haya obtenido el registro proporcionando datos falsos.

II.- Cuando la Dirección compruebe que ha proporcionado su firrma para obtener Licencia de construcción para proyectos ejecutivos que no ha dirigido, ni que han sido revisados personalmente, y

III.- Apeticion del propio Responsable de Proyecto.
La cancelación del registro de acuerdo a todo lo anteriormente señalado, sera sin menoscabo de la aplicación de las sanciones previstas en el presente Reglamento.

regresar

CAPÍTULO SEGUNDO

AUTORIZACIONES DE UBICACIÓN Y LICENCIAS

Artículo 119.- Toda construcción necesita constancia de alineamiento y licencia de uso de suelo expedida por la Dirección

Artículo 120.- No se podrá modificar el uso marcado en la licencia de construcción, y se autorizará solo cuándo la dirección de Desarrollo haya realizado la inspección final.

Artículo 121.- La licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios para construir, modificar, ampliar, demoler o reparar una edificación o instalación en sus predios.

Deberán ser solucionadas o rechazadas en un plazo no mayor de 15 días hábiles contados a

partir de la fecha en que se reciba la solicitud:

I.- Cuando no se resuelva su otorgamiento, al vencimiento del plazo fijado, se deberá comunicar por escrito las causas específicas y se señalará un plazo de 2 meses para corregirlas y poder otorgar la licencia; y

II.- La Dirección podrá suspender la licencia de construcción que haya sido otorgada cuando haya sido solicitada con falsedades, que tenga omisiones innecesarias, haya sido otorgada por autoridades incompetentes y no se hayan cubierto los derechos correspondientes.

Articulo 122.- Los documentos que se requieren para integrar la solicitud de licencia son los siguientes:

I.- Una copia de escritura o registro de propiedad y contrato- de compra-venta notariado;

II.- Constancia de alineamiento de uso del suelo, número oficial vigente, cuando se trate de terrenos baldío con acceso directo de la vía pública constancia de poder contar con la toma de agua correspondiente o copia del contrato de agua potable y alcantarillado (obra nueva) y/o copia, del último recibo de agua y copia de libertad de gravamen ante cualquier dependencia de gobierno (impuesto predial vigente).

III.- Planos del estado actual del terreno, o de la construcción (si existe, con plantas, cortes. y fachadas), a escala 1: 50 o 1: 1 00;

IV.- Croquis de localización del terreno o construcción con nombre de la calle y calles circulares;

V.- Planos del proyecto a escala 1:50 a 1:100; de conjunto o azoteas, plantas y fachadas hacia la calle e interiores indicando altura aproximada de las construcciones colindantes y tinacos, cubos de escalera o cualquier volumen sobre azotea;

VI.- Un tanto del proyecto de la obra en planos a escala, debidamente acotados y especificados, en los que se deberá incluir, por lo menos, las plantas de distribución, el corte arquitectónico, el corte sanitario, las fachadas, planos de instalaciones hidráulicas y eléctricas, la localización dentro de las manzanas o zonas y la orientación;

VII.- Aprobación de la ubicación y del uso del suelo de la construcción de acuerdo a lo previsto en la ley de planificación del estado, el plan director de desarrollo urbano y el Plan de Ordenamiento Territorial;

VIII.- Planos del diseño estructural: cimentación y estructura, acompañado de la memoria de cálculo;

IX.- En todos los planos debe colocarse el nombre y firma del propietario, director responsable de la obra y director responsable del proyecto;

Para cimentar o bardear un terreno se requiere solo cumplir con lo dispuesto en las fracciones I, II, III y IV;

Para el caso de intervenciones en edificios ya existentes y localizados en las Zonas de Monumentos, y a fin de proceder a su catalogación, a la solicitud de licencia deberá además

acompañarse lo siguiente:

X.- Nombre del propietario;

XI.- Ubicación del inmueble;

XII.- Número del registro catastral o predial;

XIII.- Fundamentos y motivos de la intervención;

XIV.- Levantamiento del estado actual del edificio;

XV.- Levantamiento fotográfico del mismo;

XVI.- Levantamiento de deterioros materiales y materiales constructivos;

XVII.- Proyecto de restauración, reparación, reciclaje, conservación o adecuación, según sea el caso; y

XVIII.- Especificaciones de la intervención.

Cuando la solicitud se refiera a la construcción de fraccionamientos y/o conjuntos habitacionales, además de los requisitos conducentes, se deberán presentar los siguientes planos: topográfico, lotificación, instalación hidráulica y eléctrica, vialidad, así como áreas verdes y áreas de donación,

Artículo 123.- Las obras que no requieren licencia de construcción son las siguientes con excepción de los edificios que se encuentren en la Zona de Monumnetos:

I.- Resanes y aplanados de interiores;

II.- Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;

III.- Pintura y revestimientos interiores;

IV.- Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos Estructurales;

V.- Demoliciones de 16.00 m2. máximo, si está desocupado y sin afectar la, estabilidad del resto de la construcción. para demolición dentro del perímetro de las zonas de protección del Zona de Monumentos Históricos, deberá consultarse en el Capitulo respectivo del presente Reglamento; y

VI.- Construcciones provisionales para usos de oficinas, bodegas, y cuartos de vigilancia de obras de construcción.

Artículo 124.- La Dirección no podrá otorgar licencia de construcción en lotes que no hayan sido fraccionados sin autorización, que no posean un frente mínimo de 6.00 metros hacía la vía pública y una superficie mínima de 90.00 metros según la Ley de Fraccionamientos para los

Municipios del Estado de Guanajuato.

Artículo 125.- Las siguientes obras e instalaciones requieren licencias de construcción especificas:

I.- Licencia de 45 días para excavaciones o cortes de cualquier índole cuya profundidad sea mayor de 0.60 metros; este requisito no será exigido cuando la excavación constituye una etapa de la obra autorizada;

II.- Tapiales que invadan la acera con un ancho superiora 0.50 metros, para anchos menores estarán autorizados por la licencia de obra; y

III.- La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico.

Quedan fuera de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo de sistema eléctrico o de seguridad.

Con la solicitud de la licencia se acompañarán la responsiva profesional de un ingeniero mecánico electricista, ubicación del edificio y el tipo de servicio a que destinará, dos juegos de planos especificaciones de la empresa que fabrique el aparato y una memoria donde se detallen los cálculos.

La autorización de la licencia de obra, no implica responsabilidad alguna para la Presidencia Municipal, en lo referente a los diseños técnicos estructurales, ni a su construcción.

Artículo 126.- La licencia tendrá la siguiente vigencia y prorroga:

I.- Para construcciones hasta 1000.00 M2.la vigencia será de 12 meses, y mayor de de 1000.00 m2 será de 24 meses;

II.- Si al término del plazo autorizado de una construcción., esta no se haya concluido, deberá obtenerse prórroga de licencia y cubrir los derechos de la parte no ejecutada; a la solicitud acompañarán una descripción así como su programación de los trabajos a ejecutar; y

III.- Si dentro de los 6 meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener una nueva para continuar la construcción.

Artículo 127.- Toda licencia causará los derechos que fijan las tarifas vigentes estipuladas en la Ley de Ingresos para los Municipios del Estado de Guanajuato.

Las licencias de construcción y planos aprobados se entregarán al interesado cuando haya cubierto el monto de todos los derechos. Sí en un plazo de 30 días a partir de su aprobación, la licencia no se expide por falta de pagos, se podrá cancelar la solicitud correspondiente, sin que esto exima al solicitante de la sanción económica a que se haga acreedor, según lo especifique la Ley de Ingresos vigente.

regresar

CAPÍTULO TERCERO

OCUPACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 128.- Los propietarios manifestarán por escrito la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 30 días. La Dirección, previa inspección, autorizará el uso y la ocupación y relevará al director de responsabilidad por modificaciones posteriores sin su intervención de acuerdo a la licencia correspondiente.

Artículo 129.- La dirección estará facultada para ordenar la suspensión total o parcial de una obra o parte de ella, que se haya realizado sin licencia o por haberse realizado en contravención, de este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan. Dichas obras serán clausuradas de inmediato hasta que se regularice su situación; y se harán acreedores a las sanciones que este Reglamento.

Artículo 130.- Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fabricas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que realice la Dirección.

Dicha autorización se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de ubicación, de construcción y de operación que para esa clase de establecimientos o instalaciones exige este Reglamento y las demás disposiciones relativas,

regresar

TITULO CUARTO

CONSERVACIÓN DE LA ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS

CAPÍTULO DÉCIMO NOVENO

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 131.- Las normas para la conservación de la Zona de Monumentos Históricos de este Reglamento, son de interés social y sus disposiciones de orden público y tienen por objeto:

I.- Declarar y formalizar la planeación, ordenación y regulación. de las construcciones y el desarrollo urbano en el Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de San Miguel de Allende, Guanajuato;

II.- Establecer la jurisdicción, competencia y en su caso concurrencia de los organismos y autoridades federales, estatales y municipales que deban aplicar las presentes normas;
III.- Auxiliar a las autoridades competentes en el cuidado y preservación de la Zona de Monumentos Históricos de la Ciudad de San Miguel de Allende;

IV.- Establecer y definir los lineamientos para la protección, conservación, restauración remodelación, demoliciones y construcciones nuevas tanto en edificios como en espacios y elementos urbanos, colocación de anuncios y mobiliario urbano dentro de la zona de protección del Zona de Monumentos Históricos; y

V.- Efectuar una labor de concientización entre los miembros de la comunidad, sobre la importancia del rescate, conservación y acrecentamiento del patrimonio monumental de la Ciudad de San Miguel de Allende.

Artículo 132.- Los propietarios de bienes inmuebles que integran la Zona de Monumentos Históricos, deberán conducirse de acuerdo con estas normas y lineamientos, en los casos de construcción, restauración, demolición, integración, excavación o cualquier otro tipo de intervención física en dichos inmuebles.

Artículo 133.- Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de la Zona de Monumentos Históricos se deberá contar con el permiso de construcción de la Dirección, así como de las autoridades competentes, según el caso lo requiera.

regresar

CAPÍTULO QUINTO

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE PROTECCIÓN DEL ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS

Artículo 134.- Para los efectos de este Reglamento se entenderá como zona de protección la Zona de Monumentos Históricos el área definida de acuerdo al plano oficial que se encuentra aprobado en el Plan Director de Desarrollo Urbano, contemplando dentro de sus limites la totalidad de los predios en ambos parámetros de sus calles.
Definición.

Artículo 135.- La zona de protección del la Zona de Monumentos Históricos está definida por el Decreto del Plan Parcial del Centro Histórico.

regresar

CAPÍTULO SEXTO

DE LA CONCURRENCIA, COORDINACIÓN Y COMPETENCIA DE LAS AUTORIDADES

Artículo 136.- El Instituto Nacional de Antropología e Historia es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, declarados por el Ejecutivo Federal.

Artículo 137.- Además la Secretaría de Desarrollo Social y Humano, de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y el Instituto Estatal de Ecología son competentes en materia de monumentos declarados como patrimonio nacional.

Artículo 138.- El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos artísticos, declarados por el Ejecutivo Federal.

Artículo 139.- Es competencia de las autoridades municipales a través de la Dirección:

I.- Vigilar el cumplimiento de lo establecido por este Reglamento, así como la aplicación de las

sanciones a que sus infracciones dieran lugar;

II.- Promover la integración de agrupaciones o sociedades civiles que auxilien a las autoridades competentes en la vigilancia y mantenimiento de los monumentos y la Zona de Monumentos Históricos de San Miguel de Allende; y

III.- Promover acciones y programas de recuperación, restauración y conservación.
de los monumentos y mejoramiento de la imagen urbana de la Zona de Monumentos Históricos.

regresar

CAPÍTULO SÉPTIMO

DE LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DE LA ZONA DE MONUMENTOS Y BARRIOS HISTÓRICOS

Artículo 140.- Para efecto de estas normas y lineamientos dentro de la Zona de Monumentos Históricos los inmuebles que la integran se clasifican de la siguiente manera :

I.- Monumentos Catalogados: Son todos aquellos inmuebles que se encuentran inscritos dentro del Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos dependiente del INAH y del INBA, y que son importantes por sus características arquitectónicas o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante para la nación, la región o la localidad.

Se incluyen en esta categoría los edificios de estilo colonial y neo colonial, que se conserven en buen estado, y que sean representativos de- esa etapa arquitectónica, en la ciudad:

II.- Edificios con valor de conjunto: Son todos aquellos inmuebles, antiguos o modernos, que no se encuentran inscritos dentro del Registro Público de Monumentos Históricos y Artísticos y que por su valor formal - arquitectónico o de contexto se integran a la imagen urbana de la zona de protección del Zona de Monumentos Históricos; y

III.- Edificios sin interés: Son todos aquellos inmuebles que por sus características tipológicas no se integran a su contexto urbano - arquitectónico inmediato.

Para estos casos se buscará la manera de lograr una integración con su contexto.

Artículo 141.- Los inmuebles con valor histórico, artístico o arqueológico que se encuentren fuera del perímetro referido a la Zona de Monumentos Históricos, tanto en la ciudad, como en otras localidades del municipio, se regularán por los ordenamientos conducentes, procurando en todo momento su conservación.

Artículo 142.- Cuando se intervengan inmuebles considerados como monumentos históricos, artísticos o bienes nacionales se deberá guardar y conservar un. respeto absoluto a los elementos arquitectónicos de mayor valor, tanto en exteriores como en sus interiores; no se permitirán alteraciones mayores y las modificaciones que se propongan deberán integrarse a las características arquitectónicas originales.

Artículo 143.- Dentro de la zona de, protección no podrán subdividirse los predios, y las fachadas de los inmuebles serán como una unidad en cuánto a colores, acabados, elementos

decorativos, puertas y ventanas, carpintería y herrería.

Artículo 144.- Dentro de la zona de protección, las fachadas de los edificios que no se integren a su contexto inmediato, deberán modificarse para lograrlo, siguiendo los lineamientos que se marcan para las nuevas construcciones en el capítulo VII.

No se permitirá el predominio de los vanos sobre los macizos, los vanos deben ser verticales con proporciones similares a las que guarden los monumentos catalogados en la calle respectiva; las fachadas deberán rematarse por comisas con molduras y proporciones similares a las de su entorno inmediato.

Donde haya edificios modernos remetidos, se permitirá recuperar el parámetro original de la calle.

Artículo 145.- Cuando en un mismo inmueble se establezcan varios comercios, estos se diferenciarán por su anuncio exclusivamente, no se permitirá que se rompa la unidad cromático ni la textura con cambios de colores o aplanados en la fachada.

Artículo 146.- En los edificios de valor de conjunto, antiguos y modernos, deberá respetarse la fachada en sus características originales en todos sus elementos.

Podrán realizarse modificaciones en el interior siempre y cuando no afecten las características de integración con los otros inmuebles colindantes, especialmente tratándose de un monumento catalogado.

Para la realización de cualquier obra en su interior y fachada, deberá contarse con la autorización respectiva, por parte de las autoridades municipales correspondientes.

Si colinda con un monumento catalogado, histórico o artístico, deberá tener la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente.

regresar

CAPITULO OCTAVO

DE LOS USOS Y ACTIVIDADES EN PREDIOS E INMUEBLES

Artículo 147.- Dentro de la zona de protección de Monumentos Históricos no se autorizarán usos para instalaciones, comercios y servicios que:

I.- Provoquen contaminación ambiental con residuos y desechos por líquidos, humos y polución que afecten o deterioren la imagen de los edificios históricos;

II .- Provoquen conflictos viales a causa de circulación de grandes vehículos, talleres o camiones que afecten la estabilidad e imagen de los edificios;

III.- Requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones y el entorno de la zona de protección, tales como gasolineras y expendios de combustibles, estaciones de servicio, locales de exhibición de vehículos y maquinaria industrial,

almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales; y

IV.- Que por su actividad requieren de instalaciones, depósitos, antenas, chimeneas o elementos visibles desde el exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría rompan con la armonía y las características formales de la zona de protección.

regresar

CAPÍTULO NOVENO

DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 148.- Para. efectuar cualquier demolición parcial o total en inmuebles comprendidos dentro de la zona de protección de Monumentos Históricos será necesario obtener la autorización de la Dirección y en su caso y competencia de acuerdo con lo dispuesto por los Artículos 40 al 44 del presente reglamento la autorización de: SEDESOL, INAH o INBA quienes podrán autorizar o negar el permiso atendiendo a las características y estado del inmueble.

Artículo 149.- Para solicitar permiso de demolición dentro de la Zona de Monumentos Históricos se deberá acompañar a esta con un informe de uso del predio donde se ubica la, construcción que se pretende demoler, el levantamiento arquitectónico del estado actual del inmueble y el proyecto de la nueva construcción y levantamiento fotográfico.

Artículo 150.- Únicamente se autorizarán demoliciones dentro de la Zona de Monumentos Históricos, cuando el inmueble o parte del mismo represente un peligro inminente para la seguridad pública o para la conservación del mismo edificio o sus colindantes, o no presente elementos arquitectónicos de valor histórico.

regresar

CAPÍTULO DÉCIMO

DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES

Artículo 151.- Todas las construcciones nuevas que se realicen dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán integrarse y armonizar con las características tipológicas de sus colindantes, en dimensiones y proporciones deberán sujetarse a los lineamientos y en contenidos en este Reglamento.

Artículo 152.- Dentro de la Zona de Monumentos Históricos, las alturas de las nuevas construcciones no rebasarán las alturas promedio de los edificios existentes en la calle o manzana de su ubicación, respetando el límite de las líneas de remates visuales de los edificios históricos.

Artículo 153.- Dentro de la zona de protección, el hecho de existir construcciones con alturas superiores al promedio en la calle o manzana no justificará la solicitud para construir edificios con alturas superiores al promedio existente.

Artículo 154.- Las nuevas construcciones que se, realicen dentro de la zona de protección deberán conservar su paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio entre las

construcciones colindantes.

Artículo 155.- Dentro, de la zona de protección no se autorizarán techumbres en una o más aguas, todas las cubiertas deberán ser planas y horizontales.

Artículo 156.- Dentro de la zona de protección no se. autorizará ningún tipo de construcción o volumen, permanente o temporal, en azoteas qué sea visible desde la vía pública a cualquier distancia, tales como tanques de gas, terrazas, tendederos, bodegas, cuartos de servicios o cualquier otro elemento ajeno al perfil urbano, a condición de que se logra una integración con los elementos arquitectónicos existentes.

Artículo 157.- La relación entre vanos y macizos y sus proporciones sobre los parámetros de la calle serán las que predominen en las construcciones del entorno, catalogadas como monumentos, o en su defecto con los edificios de valor ambiental.

Artículo 158.- Todos los vanos de puertas y ventanas deberán desplantarse y terminar a un mismo nivel, tomando como base el nivel que predomine en los patios de la callé, de igual manera las proporciones de los vanos serán las predominantes en los edificios con mayor valor arquitectónico de la calle donde se ubique el inmueble.

Artículo 159.- Dentro de la Zona de Monumentos Históricos no se autorizará la construcción de pórticos o terrazas en planta baja o alta sobre los parámetros de la calle.

Artículo 160.- En la zona de protección, los balcones y enrejados no sobresaldrán más de 40 cm. del paño de fachadas exteriores y las cornisas y remates de 12 centímetros.

Articulo 161.- En la zona de protección, no se permitirá la colocación de celosías en balcones, pretiles o en otros elementos de fachadas exteriores.

Articulo 162.- Dentro de la zona de protección no se permitirá la construcción de marquesinas.

Artículo 163.- En la zona de protección, los recubrimientos de las fachadas, serán a base de aplanados de mortero cemento-cal-arena y los exteriores acabados de mortero cal apagada-arena prop: 1:3.

No se permitirán recubrimientos de materiales ajenos a los materiales característicos del entorno inmediato.

regresar

CAPITULO DÉCIMO PRIMERO

DE LA COLOCACIÓN DE ANUNCIOS

Artículo 164.- Para colocar cualquier tipo de anuncio comercial o informativo dentro de la Zona de Monumentos Históricos, se deberá contar con la autorización de la Dirección, de conformidad con el Reglamento de Anuncios y Toldos para el Municipio de Allende, Gto.
Autorización.

Artículo 165.- La colocación y el tipo de anuncios deberán respetar el carácter formal, el perfil

arquitectónico-urbano y el valor ambiental de la zona de protección, ya que se consideran parte integral de la imagen urbana.

Artículo 166.- El diseño de los anuncios, y su tipografía, así como los materiales, la colocación, las proporciones y demás lineamientos que aseguren la adecuada integración de los mismos al perfil arquitectónico y urbano deberá sujetarse a las disposiciones que para este fin establezca la Dirección de conformidad con el Reglamento de Anuncios y Toldos.

regresar

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

DE LOS PROYECTOS Y OBRAS EN ESPACIOS URBANOS

Artículo 167.- Para cualquier proyecto que se pretenda realizar en los espacios urbanos como vialidades, banquetas, plazas, etc. de la zona de protección, se respetará o en su caso rescatará la traza original de su etapa histórica más significativa.

Artículo 168.- Dentro de la Zona de Monumentos Históricos, el mobiliario urbano como postes de alumbrado, teléfonos, bancas, kioscos, jardineras, basureros, buzones, paradas de autobuses casetas de taxis, estanquillos de publicaciones, bolerías, etc., se integrarán a la imagen del contexto.

Deberán contar con la autorización del INHA y de la Dirección, la cual determinará sus lineamientos y características.

Artículo 169.- La nomenclatura de calles y plazas se diseñará de tal manera que armonice con las características formales y ambientales de la zona, integrándose al diseño del mobiliario urbano, con una tipografía sencilla.

Artículo 170.- Las áreas verdes públicas y privadas son parte integral de la Zona de Monumentos Históricos, constituyendo también parte del entorno de los inmuebles y como tal deberán protegerse y conservarse.

Artículo 171.- No se permitirá afectar, deteriorar o eliminar árboles tanto en espacios públicos cómo privados, dentro de la zona de protección; cuando la existencia de un árbol ponga en peligro la estabilidad de una construcción o la seguridad pública, se autorizará su substitución por otro de igual diámetro de tronco, o por el número de árboles cuya suma de los diámetros de sus troncos sea igual al que se sustituya y se plantarán en un lugar más adecuado, de conformidad a lo establecido por la Dirección de Ecología Municipal.

regresar

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 172.- A juicio de la Dirección en coordinación con la Sedesol, el INAH o el INBA según su competencia, se podrá requerir una fianza que garantice el pago de posibles daños a los

inmuebles colindantes de la obra a realizarse.

Artículo 173.- Durante el proceso de ejecución de obra, la Dirección, la Sedesol, el INAH, o INBA según su competencia podrán realizar las inspecciones que consideren pertinentes para vigilar que se cumpla con las especificaciones y las disposiciones fijadas en el proyecto autorizado.

Artículo 174.- Al concluir las obras autorizadas en un monumento que haya sido rescatado o restaurado se podrá dictaminar y promover las exenciones fiscales de dicho inmueble si así lo solicitare el propietario.

La obra tiene que coincidir con el proyecto autorizado, reservándose la Dirección dicho derecho de ordenar o modificaciones necesarias a las obras para que se adecuen a dicho proyecto.

regresar

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO

DE LOS TRAMITES, PERMISOS Y LICENCIAS

Artículo 175.- Es competencia de la Dirección la autorización de proyectos para demoliciones, ampliaciones modificaciones, restauraciones y ejecución de obra nueva dentro de la Zona de Monumentos Históricos.

Artículo 176.- Es competencia del INAH la autorización de los proyectos para ejecución de cualquier tipo de obra en la zona de los monumentos arqueológicos e históricos, catalogados.

Artículo 177.- Es competencia del INBA la autorización de los proyectos para ejecución de obra en los monumentos artísticos catalogados.

Artículo 178.- Para solicitar permiso de ejecución de obra dentro de la Zona de Monumentos Históricos se deberá presentar la siguiente documentación, ante la Dirección:

I.- Solicitud especificando el tipo de obra a realizar, nombre y domicilió del solicitante, del propietario y del responsable de la obra;

II.- Planos arquitectónicos del estado actual del inmueble: plantas, cortes y fachadas a escala 1:50 acotados y detalles arquitectónicos si se considera necesario a escala 1:25, incluyendo localización del inmueble en la ciudad;

III.- Planos arquitectónicos del proyecto a realizarse: plantas, cortes y fachadas a escala 1:50 acotados, especificaciones y acabados;

IV.-. Proyecto autorizado por las autoridades correspondientes de acuerdo a lo estipulado en los Artículos 154 al 156, de este Reglamento;

V.- Levantamiento fotográfico del inmueble;

VI.- Firma del perito responsable en restauración de ser monumento catalogado.

regresar

TITULO SÉPTIMO

DISPOSICIONES DIVERSAS

CAPÍTULO PRIMERO

INSPECCIONES, MEDIOS Y SANCIONES PARA CUMPLIR EL REGLAMENTO

Artículo 179.- Las infracciones al presente Reglamento, dará lugar a las siguientes sanciones:

I.- Multas de 1 a 500 días de salario mínimo general vigente en el municipio;

II.- Suspensión de la obra;

III.- Cancelación de la licencia de construcción;

IV.- Cancelación del registro del director responsable de obra; y

V.- Demolición.

Articulo 180.- Se aplicarán multas en los siguientes casos:

I.- Por omitir dar el aviso correspondiente dentro de los 15 días hábiles siguientes a la terminación o suspensión de los trabajos de construcción;

II.- Por incumplimiento de las disposiciones de conservación de edificaciones o instalaciones;

III.- Por no atender a los citatorios o requerimientos de la Dirección;

IV.- Por ocupar una obra terminada sin el permiso correspondiente; y

V.- Por cualquier otra infracción al presente Reglamento, que a juicio de la Dirección amerite ser sancionada con multa.

Articulo 181.- El pago de la multa no exime al infractor de cumplir con los requisitos que originaron la infracción.

Articulo 182.- Se ordenará la suspensión temporal o definitiva de una obra, en los siguientes casos:

I.- Por ejecutarla parcial o totalmente, sin la licencia correspondiente;

II.- Por incurrir en falsedad en los datos consignados en la solicitud de licencia, que de otra manera no hubiera sido concedida;

III.- Por omitir en la solicitud de licencia, la declaración de que el inmueble esté sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos;

IV.- Por alterar el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados;

V.- Por ejecutar una obra sin contar con el director responsable de obra requerido;

VI.- Por no conservar en la obra, la bitácora o por carecer ésta de los datos que conforme a este reglamento, deban estar asentados;

VII.- Por no tomar las precauciones u omitir las instalaciones necesarias para proteger la vida de las personas o los bienes públicos o privados;

VIII.- Por reincidir en incumplimiento de algún requisito técnico o administrativo de la Dirección;

IX.- Por impedir u obstaculizar al personal de la Dirección, en el cumplimiento de sus funciones;

X.- Por infracciones graves a este reglamento, a juicio de la Dirección.

XI.- Por carecer del libro bitácora en las obras en proceso;

VII.- Por usar una construcción o parte de ella sin haberse terminado y darle un uso distinto al autorizado en la licencia; y

VIII.- Por no presentar al inspector permisos y planos autorizados.

En toda orden de suspensión, se señalará el plazo en que la infracción cometida deberá ser reparada.

Articulo 183.- Si en el plazo señalado en la orden de suspensión, no se hacen desaparecer las causas que dieron lugar a esta, la Dirección cancelará la licencia de construcción, notificándoselo, por correo certificado y acuse de recibo, al propietario, poseedor o representante legal.

Articulo 184.- No se concederán nuevas licencias de construcción a los directores responsables de obra, en tanto no hayan acatado las instrucciones, requerimientos o cubierto las multas a que se hayan hecho acreedores.

Articulo 185.- Se cancelarán por un período de 6 meses del registro de directores responsables de obra, a quienes proporcione datos falsos en la solicitud de licencia. la cancelación comenzará a correr a partir de la notificación hecha por correo certificado con acuse de recibo.

Articulo 186.- La Dirección podrá cancelar definitivamente del registro, a los directores responsables de obra, en los siguientes casos:

I.- Cuando reincidan en aportar datos falsos en las solicitudes de licencia; y

II.- Cuando, a criterio de la Dirección, la gravedad de la infracción a este Reglamento así lo amerite.

Articulo 187.- Se ordenará la demolición parcial o total de una obra o instalación, cuando:

I.- Se incumplan las indicaciones o especificaciones técnicas de este reglamento;

II.- No se observen las restricciones establecidas en el plan director de desarrollo urbano de esta ciudad;

III.- No se acaten las disposiciones del reglamento de imagen urbana;

IV.- Se construya sin ajustarse a los planos aprobados; y

V.- Los materiales utilizados no reúnan las normas de calidad requeridas.

Articulo 188.- Se podrán regularizar las obras ejecutadas, total o parcialmente sin la licencia correspondiente, cuando el propietario, poseedor o representante legal, cumplan los siguientes requisitos:

I.- Pago de la sanción impuesta; y

II.- Acatamiento de las modificaciones exigidas, dentro del plazo fijado por la Dirección.

Articulo 189.- En caso de incumplimiento de las disposiciones dictadas por la Dirección, ésta podrá hacerlas cumplir por personal propio o contratado para tal efecto, y los gastos en que incurra para este fin, se harán exigibles al infractor a través de los procedimientos establecidos.

Articulo 190.- Se dará aviso a las autoridades correspondientes, cuando el infractor cometa algún delito que así lo amerite.

Artículo 191.- Los propietarios, representantes, directores responsables y los ocupantes de los predios, edificios, estructuras y obras en construcción o demolición, deberán permitir el acceso de los inspectores.

Los inspectores deberán firmar la bitácora de obra, anotando la fecha de su visita y las observaciones. En caso de negativa para permitir al inspector el acceso libre a la obra, tendrá el derecho de recurrir a la fuerza pública para lograr el ingreso.

Artículo 192.- La Dirección de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, impondrá multas de 50 a 500 veces el salario mínimo diario en vigente en la zona y a la fecha, a los infractores en los siguientes casos:

I.- A los directores responsables de obra y propietarios, en los casos previstos en el Artículo anterior y que además cometan las siguientes infracciones:

a) No avisar a la Dirección de la suspensión o terminación de la obra;

b) Usar indebidamente o sin permiso la vía pública; y

c) Cualquier infractor, en caso de renuncia a obedecer una orden fundada o de reincidencia en cualquier infracción.

Artículo 193.- Para los efectos de este capítulo, serán solidariamente responsables de las

violaciones a las disposiciones de este reglamento:

I.- Los propietarios de los inmuebles involucrados en las citadas violaciones; y

II.- Quiénes ordenen o hayan ordenado las acciones u omisiones constitutivas de violación.

Artículo 194.- No se concederán nuevas licencias para obras a los directores responsables que incurran en omisiones o infracciones, en tanto no se de cumplimiento o las ordenes de la Dirección y no hayan pagado las multas impuestas.

En caso de falsedad de los datos de una solicitud, se suspenderá por 6 meses la expedición de las nuevas licencias para obras; si reinciden en esta falta se les cancelará el registro y no se les expedirán más licencias.

Artículo 195.- Cuando la sanción prevista por este reglamento consista en la obligación de realizar trabajos de retiro, demolición o modificación de construcciones, será la propia Dirección quien vigile y supervise los mencionados trabajos; en caso de que el infractor no acate la resolución respectiva, será la propia Dirección quien los realice a costa de aquél.

Artículo 196.- Tratándose de la imposición de una multa, la Dirección, hará del conocimiento de la Tesorería Municipal la resolución respectiva para que la haga efectiva.

Artículo 197.- Todas las sanciones pecuniarias se fijarán en el equivalente a un día de salario mínimo, vigente en el momento de la sanción en el Municipio de San Miguel de Allende, Guanajuato.

Artículo 198.- En caso de demoliciones o modificaciones que sean ejecutadas sin contar para ello con la autorización, correspondiente o violando los términos de la concedida, se impondrá al responsable una sanción entre 50 y 1 00 salarios mínimos.

Artículo 199.- Independientemente de la sanción prevista en el artículo anterior, la Dirección impondrá al infractor una multa a razón de uno a cinco salarios mínimos por m2 de fachada, por cada semana que duren los trabajos del reconstrucción o modificación, mismos que se realizarán por cuenta del citado infractor.

Artículo 200.- A quien de manera intencional o por negligencia y por cualquier medio cause daños graves o irreparables a un monumento, se le impondrá una multa equivalente a entre 50 y 500 salarios mínimos, además de lo previsto en el Código correspondiente.

Artículo 201.- Las personas físicas o morales que sin autorización ejecuten obras de cualquier tipo en inmuebles ubicados dentro de las zonas de protección serán sancionadas con multa que en ningún caso excederá de 1 000 salarios mínimos.

Artículo 202.- En los casos que no sean respetados los plazos fijados para ejecución de obra por la Dirección, se impondrá multa que no podrá exceder de 500 salarios mínimos.

Artículo 203.- A quien contando con autorización para ejecución de obra dentro de la zona de protección no respete las especificaciones y detalles fijados, se le impondrá multa hasta por 500 salarios mínimos, y en su caso se le obligará a repara el daño causado.

Articulo 204.- Las infracciones al presente reglamento que no tengan señalada sanción específica en el mismo, serán sancionadas con multa que en ningún caso podrá exceder de mil salarios mínimos.

regresar

TRANSITORIOS

Artículo Primero.- El presente reglamento entrará en vigor 4 días después de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato.

Artículo Segundo.- A partir, de la fecha de vigencia de este reglamento, quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan al mismo.

Artículo Tercero.- La Dirección, en un plazo máximo de 30 días a la fecha de la publicación del presente Reglamento, actualizará el padrón o registro de directores responsables de obra, y de proyecto.

Artículo Cuarto.- Se concede un plazo de 6 meses a partir de la fecha de publicación en el Periódico Oficial del Estado de Guanajuato a los propietarios de obras en construcción, para regularizar su situación ante la Dirección de Desarrolló Urbano y Obras Públicas, y en su caso, ante la Tesorería Municipal, en caso contrario, el propietario se hará acreedor a la sanción correspondiente.

Artículo Quinto.- La Dirección, dentro de un plazo de un año a partir de la entrada en vigor de este reglamento, deberá proveer las adecuaciones necesarias en su Plan Director de Desarrollo Urbano y en su Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de este ordenamiento municipal.

Dado en la Sala de Cabildo en la Presidencia del Honorable Ayuntamiento Constitucional de San Miguel de Allende, Estado de Guanajuato, a los 21 días del mes de Julio del año de 2003.

Por lo tanto, con fundamento en el artículo 70 fracción V, y 205 de la Ley Orgánica Municipal para el Estado de Guanajuato, el H. Ayuntamiento de San Miguel de Allende, mando que se imprima, publique, circule y se le de el debido cumplimiento.

LIC. OSCAR ARROYO DELGADO.
PRESIDENTE MUNICIPAL

LIC. JOSÉ GARCÍA BELTRÁN.
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

regresar

---

regresar