

## AYUNTAMIENTO

### H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL SAN IGNACIO, SINALOA

#### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE SAN IGNACIO, SINALOA\*

“El **C. Lic. Octavio Guerrero Bernal**; Presidente Municipal Constitucional de San Ignacio, Sinaloa; en cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 115 Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículo 45 Fracción IV y 125 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Sinaloa; Artículos 20 Fracción IV y 69 de la Ley Orgánica Municipal; y Artículo 30 Fracción II del Reglamento Interior de este Ayuntamiento; para su debida publicación y observancia; a los habitantes del Municipio hago saber; que el H. Ayuntamiento de San Ignacio, Sinaloa, se reunió en Sesión de Cabildo y una vez aprobado, ha tenido a bien expedir el presente REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE SAN IGNACIO; en la Residencia Oficial del Palacio Municipal en San Ignacio, Sinaloa, a los Veinticinco días del mes de Noviembre del año Dos Mil”.

#### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE SAN IGNACIO, SINALOA\*

### TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1.** Las disposiciones de este Reglamento regirán en el municipio de San Ignacio y tienen por objeto regular las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición que se ejecuten en terrenos de propiedad pública y privada, así como normar el desarrollo urbano, la planificación, la seguridad, la estabilidad y la higiene, además de las limitaciones y modalidades que se impongan al uso, destino y reservas de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada en los planes y declaratorias respectivas.

**Artículo 2.** Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del municipio de San Ignacio, se sujetarán a las disposiciones contenidas en este Reglamento, en sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y las limitaciones y modalidades que se impongan al uso, destino y reservas de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los planes y declaratorias correspondientes.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las disposiciones de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Sinaloa, a la legislación urbana local, a los planes de desarrollo urbano municipal y de los centros de población y los que de estos se deriven.

---

\* Publicado en el P.O. No. 042, tercera sección, viernes 06 de abril de 2001.

**Artículo 3.** Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- A) **Municipio**, al Municipio de San Ignacio, Sinaloa;
- B) **Cabildo**, al H. Ayuntamiento de San Ignacio, Sinaloa;
- C) **Ley Orgánica Municipal**, a la Ley Orgánica Municipal del Estado de Sinaloa;
- D) **Ley de Desarrollo Urbano**, a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa;
- E) **Ley de Centros Poblados**, a la Ley de Desarrollo de Centros Poblados del Estado de Sinaloa;
- F) **Reglamento**, al Reglamento de Construcciones para el municipio de San Ignacio, Sinaloa;
- G) **Plan Municipal de Desarrollo Urbano**, al Plan de Desarrollo Urbano para el municipio de San Ignacio, Sinaloa;
- H) **Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población**, a cada uno de los planes de desarrollo urbano de los centros de población ubicados en el territorio del municipio de San Ignacio, Sinaloa;
- I) **Declaratoria** al decreto mediante el cual se determinan los usos, destinos y reservas;
- J) **Predio**, al terreno sin construcción;
- K) **Edificaciones** a las construcciones sobre un predio;
- L) **Vivienda**, mínima pie de casa, a aquella que tenga cuando menos, una pieza para habitación y servicio de cocina y baño;
- M) **Vivienda de interés social**, a aquella cuyo valor al término de su edificación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general, elevado al año, vigente en la zona de que se trate; y
- N) **Vivienda Progresiva**, a la construcción básica constituida por un pie de casa y que permite ampliar la edificación en etapas, cumpliendo con un proyecto original.

## **CAPÍTULO II AUTORIDADES Y COMPETENCIA**

**Artículo 4.** La aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento, corresponde:

- a) Al Cabildo
- b) Al Presidente Municipal;
- c) A la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano

**Artículo 5.** Corresponde al Cabildo:

- I. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, los planes de desarrollo urbano de los centros de población, los planes parciales de desarrollo urbano para áreas determinadas de un centro de población y los planes sectoriales que definan las acciones de desarrollo urbano en materias específicas, conforme a la legislación de la materia;
- II. Aprobar las normas técnicas complementarias y demás disposiciones administrativas que complementen este Reglamento; y
- III. Las demás facultades y obligaciones que le asignen este Reglamento y la legislación aplicable.

**Artículo 6.** Corresponde al Presidente Municipal:

- I. Vigilar el cumplimiento de el presente reglamento, de sus normas técnicas complementarias, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de los centros de población, de los planes sectoriales de desarrollo urbano y declaratorias vigentes en el municipal;
- II. Dictar las medidas necesarias para la observancia general del presente Reglamento; y
- III. Las demás facultades y obligaciones que le confieran este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 7.** Son facultades y obligaciones de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano; las siguientes:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones, ampliaciones, reparaciones y demoliciones, a fin de que satisfagan las condiciones de habitualidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto, de acuerdo con este Reglamento y sus normas técnicas complementarias;
- II. Ejercer el control del crecimiento urbano, las densidades de construcciones y población, con sujeción a los planes de desarrollo urbano y a las leyes y reglamentos de la materia;
- III. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios a que se refieren los artículos 1 y 2 de este Reglamento;
- IV. Practicar inspecciones para verificar que el uso o destino que se haga de un predio, estructura, instalación o construcción, se sujete a las características;
- V. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, para verificar su concordancia con los planos y proyectos autorizados;
- VI. Elaborar y proponer el Presidente Municipal las políticas, normas, planes y programas sobre desarrollo urbano, zonificación, utilización del suelo, edificaciones, reservas ecológicas, así como la organización, preservación y mejoramiento de aspectos arquitectónicos de zonas urbanas;

- VII. Autorizar o negar, de acuerdo con este reglamento y demás disposiciones de la materia, el uso del suelo y determinar el tipo de construcciones o edificaciones que se pueden levantar en los terrenos;
- VIII. Fijar las restricciones a que deban las edificaciones y elementos localizados en zonas de patrimonio histórico, cultural o artístico, de acuerdo con la legislación federal y local de la materia;
- IX. Autorizar o negar de acuerdo con este Reglamento, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;
- X. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación desalojo o demolición de ellas, en los casos previstos por este reglamento;
- XI. Acordar e implementar las medidas que resulten procedentes en relación con edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias;
- XII. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, construcciones provisionales, escombros y mobiliario urbano;
- XIII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones conforme a este Reglamento;
- XIV. Llevar un registro clasificado de directores responsables de obra y corresponsables en materia de construcción;
- XV. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;
- XVI. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones;
- XVII. Elaborar y proponer al Presidente Municipal las políticas, normas y programas de obras públicas, en congruencia con la normatividad y planes de desarrollo urbano vigente;
- XVIII. Autorizar con sujeción a este reglamento, la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación, y demolición de inmuebles de propiedad pública;
- XIX. Autorizar la realización de obras y edificaciones en la vía pública;
- XX. Practicar inspecciones para verificar que el uso, construcción, instalación, reparación, ampliación, modificación y demolición ubicados en la vía pública que sujeten a las condiciones previamente autorizadas;
- XXI. Practicar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas que se realicen en la vía pública;
- XXII. Adoptar las medidas necesarias para asegurar en buen uso de la vía pública;
- XXIII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;
- XXIV. Utilizar el auxilio de la fuerza pública en los casos que fuere necesario, para hacer cumplir sus determinaciones; y

XXV. Las demás que le confieran este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

**Artículo 8.** Para el cumplimiento de las atribuciones que les confiere este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano y se auxiliará de las dependencias que indique el reglamento orgánico de la Administración Municipal.

Las facultades y obligaciones que se dicen asignadas al Ayuntamiento en este reglamento, se refieren a las que puede realizar a través de la administración municipal y se entenderán conferidas a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 7 de este ordenamiento.

**Artículo 9.** Para el estudio y elaboración de iniciativas de reformas al presente reglamento, que vayan a presentar al Ayuntamiento, el Presidente Municipal, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, podrá asesorar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y de las condiciones y comités técnicos especializados que se creen para este fin; pudiendo apoyarse en estos organismos además, para el estudio y propuesto de normas técnicas complementarias, planes de desarrollo urbano y demás instrumentos reguladores del desarrollo urbano.

### **CAPÍTULO III DE LOS PERITOS DE OBRAS**

**Artículo 10.** Se denominan peritos a los profesionales con título de arquitecto o ingeniero civil a quienes la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano ha reconocido y registrado en el grupo correspondiente como tales, en virtud de haber demostrado tener la capacidad para proyectar, calcular, construir, remodelar, demoler y ejecutar todas las demás actividades que les correspondan en el ramo de la industria de la construcción, los peritos responden con su firma ante la Dirección por todas las actividades que ésta respalda y es requisito para tramitar cualquier licencia, imponiéndoles por otra parte, la obligación de aplicar este reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se hayan otorgado licencia con su intervención.

**Artículo 11.** Sólo con la firma del perito registrado salvo los casos expresamente exceptuados por este Reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, autorizada la licencia para la ejecución de obras, reparaciones y demás trabajos que conforme, a este mismo ordenamiento requieran la intervención de un perito que se haga responsable por ellas, las licencias para obras con problemas técnicos particulares, solo se concederán con intervención de peritos capacitados para su debida solución.

**Artículo 12.** Los peritos reglamentados por este ordenamiento se clasifican en dos grandes grupos; peritos responsables y peritos especializados, los primeros son los que puedan respaldar solicitudes de licencias de toda clase de obra debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera a juicio de la dirección correspondiente de un perito especializado.

Los segundos son aquellos que puedan respaldar licencias para obras o partes de ellas, que perteneciendo a una especialidad de la ingeniería, de la arquitectura o del urbanismo, presenten problemas particulares.

**Artículo 13.** La dirección deberá llevar un registro pormenorizado de los peritos responsables y especializados que hayan reunido los requisitos correspondientes y a quienes por tanto se haya

otorgado la inscripción en dicho registro, con expresión del domicilio de cada uno de quienes aparezcan en el mismo.

**Artículo 14.** Para ser perito responsable se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano, y en caso de ser extranjero tener la autorización correspondiente para ejercer la profesión de ingeniero o arquitecto en el territorio del país;
- II. Tener título de ingeniero civil, de arquitecto o profesión a fin extendido por alguna universidad o instituto de educación superior que tenga su domicilio dentro del territorio nacional, además del título se exigirá la cédula u otro documento a juicio de la dirección;
- III. Tener una práctica profesional no menor de tres años en la construcción, contados desde la fecha de expedición del título acreditado por constancia documentada de su colegio u otro documento a juicio de la dirección;
- IV. Ser miembro activo del colegio profesional correspondiente, acreditándolo con la constancia respectiva.

**Artículo 15.** Los solicitantes a perito que no tengan la práctica fijada en la fracción III del artículo anterior podrán ser inscritos en el grupo de peritos responsables, desde la fecha de expedición de su título en su caso, pero sólo podrán suscribir solicitudes para obras que tengan las siguientes condiciones:

- I. La suma de superficies a construirse no exceda de 200 m<sup>2</sup>, en total de un mismo predio;
- II. La altura de la construcción, incluyendo los servicios, no excederá de dos niveles;
- III. La obra para la que se solicita una licencia no revestirá problemas estructurales o arquitectónicos.

**Artículo 16.** Los peritos responsables que no sean al mismo tiempo peritos especializados por no tener el registro de esta calidad; no podrán avalar solicitudes de licencias que no sean trabajos de su especialidad.

En los casos en que la dirección considere conveniente, podrá establecer como requisito previo para la expedición de una licencia, la intervención de otros peritos especializados.

**Artículo 17.** Se consideran especialidades para los efectos de este Reglamento, las siguientes: cálculo de estructuras de concreto, cálculo de estructuras de concreto, cálculo de estructuras de acero, mecánica de suelos, ingeniería sanitaria, urbanismo y pavimentos, instalaciones eléctricas, instalaciones de gas, clima artificial, acústica, restauración de monumentos y cualquiera otra actividad técnica que la dirección estime merecedora de tal calidad.

**Artículo 18.** Es obligación de los peritos responsables vigilar las obras para las que se hubiere otorgado licencia con su intervención responsiva y por congruencia, responderán de cualquier violación a disposiciones de este reglamento, que en las ejecuciones de tales obras se cometan, el perito será responsable de que en la obra exista un libro encuadernado (bitácora) para las observaciones que deba hacerse en el mismo y de que esté a disposición de los inspectores de la dirección.

Estará además obligado el perito a visitar las obras en todas las etapas importantes del proceso de construcción, sin que estas visitas tengan una frecuencia mayor de una vez por semana y una vez que lo haga, anotará sus observaciones en el libro de la bitácora respectiva, la terminación y recepción de la obra no exime al perito de la responsabilidad de carácter civil o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra.

**Artículo 19.** Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto aprobado, salvo cuando las variaciones entre dicho proyecto y la obra no cambian sustancialmente las condiciones de estabilidad, destino e higiene; se sancionará al perito responsable y se suspenderá la obra, debiendo presentar nuevos planos de los construidos.

**Artículo 20.** No se concederá nuevas licencias para obras a los peritos responsables, mientras no subsanen las omisiones de que trata en los siguientes casos:

- I. No refrendar su registro en los términos de este reglamento;
- II. No cumplir las órdenes de la dirección;
- III. No cubrir las sanciones que les hubieren sido impuestas por la aplicación del presente reglamento.

**Artículo 21.** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, previa audiencia del interesado, podrá retirar la autorización a un perito responsable y ordenará la cancelación a su inscripción en el registro correspondiente en los siguientes casos:

- I. Cuando se hayan obtenido la inscripción proporcionando datos falsos;
- II. Cuando la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, compruebe que ha proporcionado firmas para obtener licencias de obras que no hayan dirigido;
- III. Cuando se compruebe una violación grave a este reglamento.

**Artículo 22.** Cuando un perito tuviere necesidad de abandonar temporalmente o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano designado al perito que ha de sustituirlo, con conocimiento expreso del propietario y del sustituto.

**Artículo 23.** Cuando el perito responsable no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee el perito continúe dirigiéndola, darán aviso con expresión de motivos a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, la que ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que se designe nuevo perito, debiendo dicha Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano levantar constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del perito, para determinar las responsabilidades de los peritos.

**Artículo 24.** El perito responsable responderá por adiciones o modificaciones a las obras, mientras no haga la manifestación de la terminación el propietario de la obra o no comunique a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, por escrito, el haber concluido su gestión.

## **CAPÍTULO IV DE LAS LICENCIAS**

**Artículo 25.** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, tiene la facultad de otorgar autorizaciones, mediante licencias para cualquier tipo de alteración en las edificaciones, obras y servicios públicos.

**Artículo 26.** La licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, por el cual se permite a los propietarios o poseedores según sea el caso, construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

Para obtención de la licencia de construcción, deberá efectuar el pago de los derechos correspondientes, y la entrega del proyecto ejecutivo en la Dirección, anexando los casos señalados, que requieran otras autorizaciones, licencias, dictámenes, vistos, permisos o constancias.

La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario o poseedor o del perito responsable de obra en su caso, el plazo máximo para extender la licencia de construcción será de cinco días hábiles.

Al extender la licencia de construcción la Dirección de Obras y Desarrollo Urbano, exigirá permiso sanitario a que se refiere la Ley de Salud del Reglamento de Ingeniería de la Secretaría de Salubridad y Asistencia y el registro de la nueva obra en la Dirección General de Catastro del Estado, la efectuará obras públicas.

**Artículo 27.** Previa solicitud de la licencia de construcción, el propietario deberá obtener del Ayuntamiento a través de Desarrollo Urbano, la licencia de uso del suelo, de acuerdo a lo determinado en los planes urbanos, a las solicitudes de uso del suelo deberán acompañarse de la escritura de la propiedad.

**Artículo 28.** Las licencias podrán ser solicitadas en forma impresa con redacción especial para cada caso, cuando la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano la proporcione, serán requisitos indispensables para dar trámite a una solicitud, que se suministre todos los datos pedidos en la forma, tanto por el interesado, como por el perito responsable y el especializado cuando se exija, manifestando expresamente en ella, que aceptan ser solidariamente responsables de las obligaciones económicas y de otras en las que incurran por transgresiones a este ordenamiento.

**Artículo 29.** A toda solicitud de licencia de construcción deberá acompañarse los siguientes documentos:

- I. Licencia de uso del suelo;
- II. Constancia de alineamiento vigente;
- III. Constancia del número oficial;
- IV. Constancia de que si el predio cuenta o no con servicios de agua potable y alcantarillado;
- V. Cuatro tantos del proyecto de la obra;



VI. La firma de los peritos especializados estaban en todas las copias de los planos y en los documentos que se consideran necesarios.

La descripción de los documentos contenidos en las fracciones I, II y III, se define en el capítulo de alineamiento y usos del suelo.

**Artículo 30.** Los planos del proyecto de la obra deberán contener mínimamente proyecto arquitectónico a escala mínima 1:100, debidamente acotados, levantamiento del estado actual del predio, planta de conjunto, cortes y fachadas, plantas y cortes de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y otras, mostrando las trayectorias, diámetros y materiales de tubería y alimentaciones.

Proyecto estructural, incluyendo su cimentación, y las calidades de materiales, deberán indicarse los procedimientos de construcción recomendados, cuando estos difieran de los tradicionales, deberán mostrarse en planos detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos.

En el caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que estos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje.

En los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte, de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales.

Cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto.

Estos documentos deberán estar firmados por el propietario o poseedor, el perito responsable en diseño urbano y arquitectónico y en instalaciones en su caso.

**Artículo 31.** Las licencias para la ejecución de obras instalaciones públicas o privadas, para reparaciones, demoliciones o excavaciones, solo se concederán cuando las solicitudes para su realización vayan firmadas por los peritos responsables que las vayan a ejecutar, siendo dichas licencias requisitos imprescindibles para la realización de estas obras, salvo los casos especialmente autorizados por este reglamento.

**Artículo 32.** Si entre la expedición de un alineamiento y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiere modificado el alineamiento con motivo de un nuevo proyecto de construcción deberá sujetarse al nuevo alineamiento.

**Artículo 33.** El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expida la dirección estará en relación con la magnitud y naturaleza de la obra por ejecutarse, la licencia que se otorgue llevará la expresión del plazo que se fije para la terminación de la obra, terminado el plazo señalado, sin que ésta se haya concluido, deberá solicitarse prórroga de la licencia.

**Artículo 34.** Sólo hasta que el propietario o perito responsable haya obtenido y tengan en su poder la licencia y en su caso los planos aprobados, deberán iniciarse la construcción, debiendo conservarla en la obra.

**Artículo 35.** Para hacer modificaciones al proyecto original, se solicitará la licencia presentado el proyecto de reformas por cuadruplicado, las alteraciones permitidas en este Reglamento no requerirán licencias.

**Artículo 36.** En las obras ya concluidas y cuyo propietario desee hacer modificaciones, el interesado deberá llenar los mismos requisitos que para construcción nueva, adquiriendo así la licencia.

**Artículo 37.** Excepto en casos especiales, a juicio de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, podrá ejecutarse con licencia expedida al propietario sin responsiva del perito ni constructor registrado, las siguientes obras:

- I. Edificación de una sola pieza con dimensiones máximas de cuatro metros por lado, siempre que en el mismo periodo no haya ninguna construcción, ni ésta requiera instalaciones especiales;
- II. Amarre de cuarteaduras, arreglo o cambio de techos de azotea o entresijos sobre vigas de madera cuando en la reposición se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes;
- III. Construcción de bardas interiores o exteriores, sencillas con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros y longitud máxima de criterio de la Dirección;
- IV. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no afectan elementos estructurales;
- V. Construcción de fosas sépticas, descargas domiciliarias y aljibes;
- VI. Limpieza, aplanados, pintura y rodapiés de fachadas.

**Artículo 38.** No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Edificaciones en un predio baldío de una vivienda familiar de 60 m<sup>2</sup> construidos, y claros no mayores de 4m, ubicadas en zonas urbanas, autorizada de acuerdo a los planes urbanos, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, establecerá, con apoyo de los Colegios de Profesionales o instituciones competentes, un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Cumpliendo además con los siguientes requisitos:
  - A) Que la obra alcance como máximo una altura de 5.50 mts.
  - B) Que se de aviso por escrito a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de inicio y la terminación de la obra, anexando croquis de ubicación y señalando nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II. Resanes y aplanados interiores;
- III. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales;
- IV. Pintura y revestimiento interiores;

- V. Reparación de albañales;
- VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales;
- VII. Colocación de madrinas de techos, salvo en los de concreto;
- VIII. Limpieza, aplanado, pintura y revestimiento en fachadas, en estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público;
- IX. Divisiones, interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;
- X. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;
- XI. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la dirección, dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras;
- XII. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 m<sup>2</sup>, si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; y el Reglamento del centro histórico;
- XIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- XIV. Construcción, previo aviso por escrito a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, de la primera pieza de carácter provisional de 4x4 metros como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes, siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio; y
- XV. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

**Artículo 39.** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano no otorgará licencia de construcción a lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin autorización de la propia Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Las dimensiones mínimas de predios que autorice la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para que pueda otorgarse la licencia de construcción en ella, será la determinada en los planes urbanos, de acuerdo a la densidad habitacional permitida; cuando los planes urbanos no establezcan esta determinación; la superficie mínima será de 104 m<sup>2</sup> y frente mínimo de 6 m.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano podrá expedir licencias de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, cuya superficie sea al menos de 45 m<sup>2</sup> y en los que tengan forma rectangular o trapezoidal, y de 60 m<sup>2</sup> en forma triangular, siempre que unos y otros tengan un frente a la vía pública no menor de 6 m.

## **CAPÍTULO V**

### **DEL SISTEMA DE INSPECCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 40.** Con el fin de hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano lo hará por conducto de los inspectores que nombrados por el Ayuntamiento se encarguen de la inspección de obras bajo las condiciones previstas por este Reglamento.

Los inspectores previa identificación podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, para los fines de su inspección y mediante orden escrita y fundada de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, podrán penetrar en edificios habitados, exclusivamente para el cumplimiento de la orden mencionada satisfaciendo en su caso requisitos constitucionales necesarios.

**Artículo 41.** Los inspectores deberán firmar el libro de la obra en que se registre el proceso de la misma, anotando la fecha de su visita y las observaciones que se hagan.

**Artículo 42.** La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, ordenará la inmediata suspensión de trabajos efectuados sin la licencia correspondiente, o por no ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas en la misma, sin perjuicio de que pueda conceder permiso provisional a solicitud del constructor, fijando plazos para corregir la deficiencia que motive la suspensión.

**Artículo 43.** Recibida la manifestación de la terminación de una construcción, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano previa inspección, autorizada la ocupación y usos de su responsabilidad por modificaciones o adiciones que hagan posteriormente sin su intervención.

**Artículo 44.** Podrá ordenarse la suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:

- I. Por haberse incurrido en falsedades en los datos consignados en las solicitudes de licencia;
- II. Porque el inmueble esté sujeto a disposiciones sobre protección y conservación de monumentos arqueológicos o históricos;
- III. Por carecer la obra de libro de registro de visitas de peritos e inspectores a que se refiere este Reglamento;
- IV. Por estarse ejecutando sin licencia;
- V. Por tratarse modificando el proyecto, las especificaciones o los procedimientos aprobados;
- VI. Por impedir y obstaculizar al personal de la dirección el cumplimiento de sus funciones;
- VII. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas, o pueda causar daños a los bienes del municipio o de terceros;
- VIII. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones en la constancia de alineación;
- IX. Por usarse una construcción o parte de ella sin autorización de uso, o dándole uno distinto al autorizado.

**Artículo 45.** En caso de falsedad en los datos de fondo consignado en una solicitud de licencia, se suspenderá la expedición de nuevas licencias de obras a los peritos responsables que hayan cometido la falta, mientras no se cubra la multa correspondiente, esta pena también se aplicará por cualquier alteración al libro de registro y;

- I. Por ejecutar modificaciones no aprobadas al proyecto, a las especificaciones o procedimientos, sin intervención de perito responsable cuando dicho requisito sea necesario;
- II. Por construir una obra sin licencia.

**Artículo 46.** Contra las sanciones que se impongan por violaciones al presente Reglamento, los interesados podrán interponer recurso de revocación ante el Presidente Municipal salvo en los casos en que el propio reglamento prevea otro tipo de recursos.

**Artículo 47.** Habrá solidaridad en la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este reglamento, por parte de los propietarios y de los peritos de las obras.

## **TÍTULO SEGUNDO VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN**

### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo 48.** Se entiende por vía pública aquella superficie en dominio o de uso común destinada por disposiciones del Ayuntamiento para el libre tránsito, así como para asegurar las condiciones de funcionabilidad para la instalación de ductos, aparatos

**Artículo 49.** Las vías públicas mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas, por resolución de las autoridades municipales aprobadas por el H. Congreso del Estado, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles.

**Artículo 50.** Corresponde a la autoridad municipal de fijación el pago de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aeración, accesos y otros semejantes que se refieran al destino de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

**Artículo 51.** Todo, terreno que en los planos urbanos que cada municipio reconozca como oficiales, aparezca como vía, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena de lo contrario, que deberá rendir aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso, mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate. La Dirección podrá dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos o estorbos al uso público, de los terrenos a que se refiere este artículo.

**Artículo 52.** En las calles de tránsito intensivo la dirección dará los permisos de ocupación de la vía pública que juzgue apropiados comunicándolo de inmediato a la Dirección General de Tránsito para que determine las acciones y señalamientos eventuales que correspondan.

**Artículo 53.** Se requiere permiso escrito en la Dirección para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, comercios fijos, semifijos, construcciones e instalaciones provisionales, materiales de construcción, escombros y mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las banquetas y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones superficiales, aéreas y subterráneas.

**Artículo 54.** Corresponde a las autoridades municipales el dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso público, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

**Artículo 55.** Las vías públicas tendrán el diseño y anchura que determinen los planes urbanos a las resoluciones del Ayuntamiento tomadas en caso de no existir estos.

**Artículo 56.** Los particulares que sin previo permiso de la Dirección, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier otra forma, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable o alcantarillado, en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos, en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por dicha Dirección.

En casos de que vencido el plazo que se les haya fijado no se haya terminado el retiro de los obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y pasará la relación de los gastos que ellos hayan importado a la Tesorería Municipal con indicación de nombre y domicilio del responsable para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efecto el importe de la liquidación presentada por la mencionada dirección, más una multa de uno a tres tantos de la cantidad a que tal liquidación ascienda.

**Artículo 57.** Se obliga el señalamiento por los propietarios o encargados de las obras, de todo lo que obstruya el expedito y seguro tránsito de las vías públicas en la forma que la misma dirección determine de las vías públicas en la forma que la misma dirección determine. Se tomarán al efecto las medidas necesarias levantando las infracciones que en violación a sus disposiciones sean cometidas.

Igualmente corresponderá a la dirección, marcar las sanciones a las personas que por indolencia, negligencia, o mal uso arrojen agua a la vía pública. Asimismo, los usuarios de las fincas deberán mantener limpios sus frentes comprendiendo las banquetas.

## **CAPÍTULO II**

### **ALINEAMIENTO Y USOS DEL SUELO**

**Artículo 58.** Se entiende por alineamiento oficial la fijación sobre el terreno que señale el límite de una propiedad particular con la vía pública establecida, o por establecerse a futuro determinado en los planes urbanos (cartas urbanas de vialidad o cartas básicas de desarrollo urbano).

**Artículo 59.** Constancia de alineamiento, es el documento que consigne el alineamiento oficial a que se refiere al artículo anterior, para su expedición se requiere lo siguiente:

- I. Solicitud por escrito.
- II. Constancia de propiedad.
- III. Croquis o plano de localización de la propiedad.
- IV. Pago de trámite.

**Artículo 60.** Constancia de número oficial, es el documento que acredita el número oficial que le corresponda a cada predio que tenga frente a la vía pública; los requisitos para este trámite son los mencionados en el artículo anterior.

**Artículo 61.** La vigencia de un alineamiento oficial, será de 180 días naturales, contados a partir del día siguiente al de su expedición, si entre expedición y la presentación de la solicitud de permiso o licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento o el uso del suelo, el proyecto de construcción deberá sujetarse a los nuevos requerimientos. Si las modificaciones ocurrieran después de otorgada la licencia de construcción, se ordenará la modificación respectiva.

Para los efectos de este Reglamento se entiende por restricción de alineamiento de construcción, a la separación que debe de existir libre de construcción entre el alineamiento oficial y la construcción de todo predio.

**Artículo 62.** Constancia de uso del suelo, es un documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación, en base a lo determinado en los planes urbanos (cartas urbanas de zonificación o cartas básicas de desarrollo urbano), en caso de que estos no contengan algunos usos, zonas; o determinen usos condicionados, la resolución será tomada por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, y en las localidades que no sean cabeceras municipales y no cuenten con planes urbanos, la Dirección se apoyará por lo determinado por el Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano. Dicha constancia será expedida por la dirección, una vez reunidos los requisitos para su procedencia.

**Artículo 63.** Licencia de uso del suelo, es la certificación de el cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de uso de suelo, que vendrán manifestados en el proyecto de solicitud de permiso de construcción.

**Artículo 64.** Toda construcción que se levante con frente a la vía pública deberá sujetarse al alineamiento y nivel oficial que fijará la dirección con los datos oficiales que tenga y conforme a los proyectos de planeación que estén legalmente aprobados.

**Artículo 65.** La Dirección podrá modificar los alineamientos de las vías públicas a fin de facilitar la circulación de vehículos y peatones, previo proyecto.

**Artículo 66.** Cuando un nuevo alineamiento afecte a un predio, se indemnizará al propietario, la parte que se toma para vía pública, conforme a las leyes y disposiciones en vigor, en la indemnización se incluirá el terreno, la construcción y cualquier derecho que existiese al fijar el nuevo alineamiento.

**Artículo 67.** Toda construcción que sobrepase el alineamiento oficial, será considerado como invasión de la vía pública, quedando obligado el dueño de la construcción, a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que señale la dirección.

**Artículo 68.** Para efectos de este Reglamento se entiende por usos del suelo, los fines particulares a que podrán dedicarse las áreas o predios determinados, estos pueden clasificarse en:

- I. Habitacional: pudiendo ser unifamiliar o multifamiliar.
- II. Servicios: pudiendo ser administración pública, administración privada, almacenamiento y abastos, tiendas de productos básicos y de especialidades, tiendas de autoservicio, tiendas de departamentos, centros comerciales, venta de materiales de construcción y vehículos, tiendas de servicios, exhibiciones, centros de información, instituciones religiosas, alimentos y bebidas, entretenimiento, recreación social, deportes y recreación, alojamiento, servicios funerarios, terrestres, transportes aéreos y comunicaciones.
- III. Industria: pudiendo ser pesada, mediana, ligera o extractiva.
- IV. Espacios libres.
- V. Infraestructura: pudiendo ser servicios e instalaciones de infraestructura.
- VI. Equipamiento: pudiendo ser hospitales, centros de salud, asistencia social, asistencia animal, educación elemental, educación media, educación superior, instituciones científicas, defensa, política, bomberos, reclusorios y; emergencia.
- VII. Agrícola forestal.
- VIII. Acuífera.

**Artículo 69.** La superficie construida máxima en los predios, será la que se determine de acuerdo con las intensidades de uso del suelo establecidas en los planes urbanos; de no determinarse en estos la superficie de construcción permitida, en relación con la superficie de lote, será la determinada en el siguiente cuadro:

<b>SUPERFICIE DEL LOTE EN M<sup>2</sup></b>	<b>COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO</b>
100 a 399	
400 a 499	1.4
500 a 599	1.2
600 a 699	1.0
de 700 a más	0.8



**Artículo 70.** La obras de ampliación podrán ser autorizadas por la dirección, si el programa permite el nuevo uso y la nueva densidad de ocupación del suelo.

**Artículo 71.** Los predios con áreas menores de 500 m<sup>2</sup>, deberán dejar sin construir como mínimo el 20% de su área, y los predios con área mayor los siguientes porcentajes:

<b>SUPERFICIE DEL PREDIO</b>	<b>ÁREA LIBRE</b>
De más de 500 hasta 2000 m <sup>2</sup>	22.5
De más de 2000 hasta 3500 m <sup>2</sup>	25.0
De más de 3500 hasta 5500 m <sup>2</sup>	27.5
De más de 5500 m <sup>2</sup>	30.0

### **CAPÍTULO III NOMENCLATURA**

**Artículo 72.** Es privativo de cada Ayuntamiento, la denominación de todas las vías públicas, plazas, jardines y demás espacios de uso común, o bienes públicos dentro de su municipio, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o impongan nombres no autorizados.

**Artículo 73.** Corresponde al Ayuntamiento previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponda a la entrada de cada finca o lote, siempre que éste tenga frente a la vía pública; y como consecuencia, solo a esta dependencia corresponderá el control de la numeración y el autorizar y ordenar el cambio de un número cuando éste sea irregular o provoque confusión.

El número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada de cada predio y finca y reunir las características que lo hagan claramente legible a una distancia de 20 mts.

**Artículo 74.** Es obligación del Ayuntamiento dar aviso a la oficina de Catastro e Impuesto Predial, a la Tesorería Municipal, al Registro Público de la Propiedad, al Registro Federal de Electorales y a las oficinas de Correos y Telégrafos, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles.

### **CAPÍTULO IV INSTALACIONES AÉREAS Y SUBTERRÁNEAS**

**Artículo 75.** Las instalaciones subterráneas en la vía pública tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes; deberán alojarse a lo largo de acera y camellones y en forma tal que no se interfieran entre sí.

Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado solo por excepción se autorizará su colocación debajo de aceras o camellones debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras o cuando con ello impidan la entrada a un predio, si el acceso al predio se construye estando ya colocados el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio.

## **CAPÍTULO V IMAGEN URBANA**

**Artículo 76.** Las edificaciones que se proyectan en la zona de patrimonio histórico, artístico, arqueológico o zona de imagen, determinadas en los planes urbanos deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, anuncios, entre otros, que señalan los planes correspondientes, así como las señaladas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

**Artículo 77.** Los usos en las edificaciones consideradas patrimonio histórico están sujetos a lo determinado en las tablas de mezcla de usos de los respectivos planes urbanos.

**Artículo 78.** Las edificaciones que se proyecten en la zona de imagen urbana o de patrimonio histórico, que se requieran licencia de construcción, deberán acompañar ésta de los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo:

- I. Levantamiento de fachadas de enfrente, o frente las manzanas donde se proyecta la edificación y de la manzana o construcciones vecinas inmediatas, mostrando la edificación proyectada en el predio que le corresponde.
- II. Reporte fotográfico del frente o frente de la manzana donde se proyecta la edificación, señalando el predio que le corresponde.
- III. Justificación sobre la integración del proyecto a su entorno.

**Artículo 79.** Los anuncios en las edificaciones consideradas patrimonio histórico, tendrán las siguientes restricciones:

- I. No se permitirá anuncios pintados sobre las construcciones.
- II. No se permitirá anuncios espectaculares en estructuras metálicas sobre las edificaciones.
- III. No se permitirán anuncios de dimensiones que sobrepasen el 20 por ciento de la altura de la edificación donde se colocarán (tanto en lo largo como en lo ancho).
- IV. Los anuncios deberán de ser desmontables.

**Artículo 80.** Los anuncios adosados, sobre postes y de azotea, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este título, con particular atención a los efectos del viento, deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el perito responsable de obra o por el perito especializado en seguridad estructural en obras en que éste sea requerido.

**Artículo 81.** Cualquier demolición o remodelación en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la federación o del municipio, así como en las zonas de imagen, determinadas en los planes urbanos requerirá previamente a la licencia de demolición o remodelación de la autorización

de la dirección y de las autoridades federales que corresponda y requerirá en todos los casos, de perito responsable de la obra.

**Artículo 82.** Para la instalación de antenas parabólicas se deberá obtener el permiso de la Dirección; presentando el proyecto de la ubicación de éstas, debiendo cumplir con los requisitos de imagen; urbana y de seguridad ante descargas eléctricas, siendo obligatorio el uso de pararrayos.

## **CAPÍTULO VI ÁREAS VERDES**

**Artículo 83.** Es obligación de los propietarios, poseedores e inquilinos de inmuebles cuyos frentes tienen espacios para prados o árboles en las banquetas, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

**Artículo 84.** La dirección tiene la facultad de vigilar que los particulares solo planten en los prados en la vía pública, árboles de especies convenientes que no constituyan un obstáculo para las instalaciones ocultas o visibles de servicios públicos, sin la autorización correspondiente.

**Artículo 85.** Cuando se establezcan cerca de algún jardín o prado, carpas u otros espectáculos deberán aquellos ser protegidos mediante alumbrado, malla metálica, quedando prohibido el uso de alambre de púas, recayendo la responsabilidad de las instalaciones a los empresarios de dichos espectáculos, acatando las disposiciones que a efecto le sean señalados por la Dirección Municipal de Obras Públicas.

## **CAPÍTULO VII AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO**

**Artículo 86.** Con el objeto de que los organismos operadores de sistemas de agua potable en la entidad estén en posibilidades de tener información permanente de dotaciones y consumos, todo proyecto deberá considerar:

- I. Instalar un medidor tipo totalizador de gasto en cada una de las fuentes de abastecimiento o bien, dispositivos de placa u orificio.
- II. En todos los pozos, deberán dejarse preparaciones u orificios sobre la base del equipo de bombeo que permita el acceso al interior del tubo de ademe de sondas de medición del nivel del agua en todo momento.
- III. Instalar medidores de gasto en cada una de las tomas domiciliarias.

**Artículo 87.** El servicio de alcantarillado deberá contemplar la disposición de aguas negras y pluviales; seleccionándose el sistema de drenaje de acuerdo con las condiciones más convenientes señaladas por la Dirección.

**Artículo 88.** Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hasta afuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 cm de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 1.5% y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de 5 cms., de diámetro mínimo que se prolongará cuando menos de 1.5 arriba del nivel de la azotea de la construcción. La

conexión de tubería de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos, provistos de ventilación directa.

**Artículo 89.** Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 10 metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal. Los registros deberán ser de 40x60 cms., cuando menos, para profundidades de hasta 1.00 m de 50x70 cms., cuando menos para profundidades mayores de 1.00 hasta 2.00 m, los requisitos deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores, cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios, a locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético.

**Artículo 90.** Los proyectos de redes deberán constar en planos a escala y contendrán todos los datos técnicos necesarios para su interpretación.

**Artículo 91.** Los métodos de cálculo, la selección de materiales, las normas de instalación y pruebas, y demás especificaciones serán establecidas por la dirección.

**Artículo 92.** Las descargas domiciliarias tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros y las atarjeas un diámetro mínimo de 20 centímetros.

**Artículo 93.** Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasa en las tuberías de aguas residuales antes de conectarlas colectores públicos.

**Artículo 94.** Se deberán colocar areneros en las tuberías de aguas residuales de estacionamientos públicos descubiertos con circulaciones empedradas de vehículos.

**Artículo 95.** La recepción de las obras públicas de alcantarillado serán por parte de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del municipio de San Ignacio y por la Dirección.

## **CAPÍTULO VIII INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

**Artículo 96.** Los proyectos deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

- I. Diagrama unifilar;
- II. Cuadro de distribución de cargas por circuito;
- III. Planos de planta y elevación, en su caso,
- IV. Croquis de localización del predio en relación a calles más cercanas;
- V. Lista de materiales y equipo por utilizar, y
- VI. Memoria técnica descriptiva.

## **CAPÍTULO IX PAVIMENTOS**

**Artículo 97.** Corresponde a la Dirección; la fijación del tipo y especificaciones de recubrimiento de debe ser colocado.

**Artículo 98.** Cuando se haga necesario la ruptura de los recubrimientos la vía pública para la ejecución de alguna obra, será requisito indispensable el recabar la autorización de la Dirección previamente la iniciación de tales trabajos, a fin de que esa dependencia señale las condiciones bajo las cuales se llevarán estos a cabo. La ruptura de recubrimiento deberán ser reparada precisamente con el mismo tipo que fue construido sujetándose a las mismas especificaciones del anterior.

**Artículo 99.** La Dirección tiene a su cargo la vigilancia de los pavimentos en las vías, que ejecuten las dependencias o particulares.

Ningún particular o autoridad podrá proceder a la construcción o reparación de los en las calles, ni ejecutar obras que de algún modo maltraten o modifiquen los existentes, si no está autorizado por la licencia que le expida la Dirección.

Cuando la Dirección autorice la construcción de un pavimento por un particular, señalará as cortes longitudinales y transversales de las calles, los niveles a los que sujetará y especificará los materiales que deban ser empleados, así como el procedimiento para su colocación.

## **CAPÍTULO X GUARNICIONES**

**Artículo 100.** Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico de las llamadas “rectas” o bien del tipo “mixto”, según decisión en cada caso, de la dirección.

**Artículo 101.** La sección de las guarniciones de tipo “recto” deberá tener 20 centímetros de base, 12 de corona y 40 centímetros de altura, debiendo invariablemente sobresalir 15 centímetros del pavimento, salvo solución diferente de la dirección.

## **CAPÍTULO XI BANQUETAS**

**Artículo 102.** Se entiende por banqueta, acera o andador por porción de la vía pública destinada específicamente al tránsito de peatones.

**Artículo 103.** Al rebajar las banquetas para hacer rampas de acceso de vehículos éstas deberán desarrollarse en un ancho no mayor de 80 centímetros a partir de la guarnición, siempre y cuando el resto de la banqueta no sea menor de 1.00 metros en función del servicio el diseño de la rampa quedará a juicio de la Dirección.

## TÍTULO TERCERO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS CONSTRUCCIONES

### CAPÍTULO I RESTRICCIONES

**Artículo 104.** La Dirección establecerá en los planes urbanos las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos, y las hará constar en los permisos, licencias, constancias de alineamiento o de usos del suelo que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto público como privados.

**Artículo 105.** Antes de iniciar una construcción, deberá verificarse el trazo de alineamiento del predio, con base en la constancia de usos del suelo, alineamiento, número oficial y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con las colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso, se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arrojen el levantamiento del predio exigen un ajuste en las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado; el perito responsable de la obra deberá hacer constar que las diferencias no afectan las seguridades estructurales ni el funcionamiento de la construcción, ni las holguras exigidas entre edificios adyacentes, en caso necesario deberán hacerse las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

**Artículo 106.** Las construcciones que pretendan ser edificadas en zonas tipitas, en calles o plazas donde existan monumentos o edificios de valor histórico o arquitectónico extraordinario, a juicio de la Dirección, sólo podrá autorizarse en condiciones tales que la nueva edificación, armonice con el conjunto a que se incorporará.

**Artículo 107.** Cuando a juicio de la Dirección y del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, el proyecto de una fachada ofrezca contraste notorio desfavorable para el conjunto urbano circunvecino será facultad de la dirección establecer las consideraciones correspondientes, cuando así sucediere, será obligatorio para el perito modificar el proyecto propuesto.

**Artículo 108.** Las bardas o muros que se autoricen construir en las zonas en que se establezcan limitaciones o servidumbres en jardín, tendrán un máximo de 2.00 metros sobre el nivel de la banqueta.

**Artículo 109.** En el caso de las marquesinas o balcones de tipo abierto, se autorizarán las que no excedan de 1.20 metros en ancho.

**Artículo 110.** La altura de una marquesina, incluida la estructura que la soporte no será menor de 2.40 metros sobre el nivel de la banqueta.

**Artículo 111.** Los techos, voladizos, balcones, jardineras y en general cualquier saliente, deberá construirse o acondicionarse de manera que se evite en absoluto la caída o escurrimiento de agua sobre la vía pública.

**Artículo 112.** Las áreas adyacentes de aeropuertos o pistas aéreas serán fijadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la cual fijará las limitaciones de altura, el uso, densidad e intensidad, estas construcciones se fijarán de acuerdo a los planes urbanos respectivos.

**Artículo 113.** Las construcciones que queden en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrán una altura máxima de una décima (1/10) parte de la distancia que las separa de los límites del campo.

## **CAPÍTULO II EDIFICIOS PARA HABITACIÓN**

**Artículo 114.** Es obligatorio para los edificios destinados a habitación, el dejar ciertas superficies libres para patios cuando no den a la vía pública, con el fin de proporcionar luz y ventilación, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

Los patios que sirvan a piezas habitables (dormitorios, salas, estudios y corredores), tendrán las siguientes dimensiones mínimas con relación a la altura de las mismas.

<b>ALTURA HASTA:</b>	<b>DIMENSIONES MÍNIMA DE PATIO</b>
3.00 Metros	2.00 M.L.
6.00 metros	2.50 M.L.
9.00 metros	3.50 M.L.
12.00 metros	4.00 M.L.

Patios para piezas no habitacionales (cocinas, baños, lavabo y plancha).

<b>ALTURA HASTA:</b>	<b>DIMENSIONES MÍNIMA DE PATIO</b>
3.00 metros	1.50 M.L.
6.00 metros	2.00 M.L.
9.00 metros	3.00 M.L.
12.00 metros	3.50 M.L.

No se puede tener ventanas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las propiedades.

Tampoco puede tener vistas de costado u oblicuos del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las propiedades.

**Artículo 115.** Solo se autoriza la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitacional, una cocina y un baño con sus servicios completos, en zonas urbanas.

**Artículo 116.** Todas las piezas habitables en todos los pisos, deben tener iluminación y ventilación por medio de vanos que dará directamente a patios o a la vía pública.

**Artículo 117.** Los edificios de habitación deberán también estar provistos de iluminación artificial que de cuando menos las cantidades mínimas.

**Artículo 118.** Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o las escaleras y éstas tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros.

El ancho de pasillos o corredores interiores nunca será menor de 0.85 centímetros y cuando haya barandales éstos deberán tener una altura mínima de 0.90 centímetros.

**Artículo 119.** Los edificios de dos o más pisos siempre tendrá escaleras que comuniquen todos los niveles, aun contando con elevadores.

**Artículo 120.** Las puertas a la calle tendrán una anchura libre de 0.80 centímetros y en ningún caso la anchura de la puerta de entrada será menor que la suma del ancho de las escaleras que desemboquen en ellas.

**Artículo 121.** Las cocinas y baños deberán tener luz y ventilación directamente, de los patios o la vía pública por medio de vanos con una superficie no menor de doceavo de área de las piezas.

Excepcionalmente se podrá permitir cocinas y baños sin la ventilación antes mencionada. Siempre que el local cuente con ventilación mecánica de extracción suficiente para proporcionar una ventilación adecuada.

Todas las construcciones destinadas a habitación deberán contar con instalaciones de agua potable que pueda suministrarse un mínimo de 150 litros diarios por habitante.

**Artículo 122.** Cada una de las viviendas de un edificio deberá contar con sus propios servicios de baño, lavabo, excusado y fregadero.

**Artículo 123.** Solo por verdadera excepción y ante la ausencia de drenaje municipal, se podrá autorizar la construcción de vivienda cuyas aguas negras descarguen a fosas sépticas adecuadas.

**Artículo 124.** La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios se autorizarán de tal manera que no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes: las instalaciones deberán con sujeción a las disposiciones legales sobre esta materia.

### **CAPÍTULO III EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS**

**Artículo 125.** Cuando se cuente con clima e iluminación artificial, la restricción de construcción se limitará a la indicada para área de estacionamiento, determinada en este reglamento.

**Artículo 126.** Las escaleras de edificios de comercio y oficinas tendrán una huella mínima de 28 centímetros y las peraltes un áximo de 18 centímetros, y deberán construirse con materiales incombustibles.

**Artículo 127.** Será obligatorio dotar a estos edificios de servicios sanitarios, destinando uno a hombres y otro a mujeres, ubicados en forma tal que no requiera subir o bajar más de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos.



**Artículo 128.** Se podrá autorizar iluminación y ventilación artificial para este tipo de edificios, siempre y cuando tengan todas las condiciones necesarias para la debida visibilidad y ventilación a juicio de la dirección.

#### **CAPÍTULO IV EDIFICIOS PARA LA EDUCACIÓN**

**Artículo 129.** En todos los casos, la construcción, remodelación y ocupación de edificios educacionales particulares y oficiales, deberá tener el visto bueno de la dirección, solo se autorizará que un edificio ya construido se destine a estos fines, cuando llene todos los requerimientos que señala este capítulo; estando facultada la dirección inspeccionarlo y exigir mejoras que crea pertinentes.

La superficie mínima del terreno destinado a la construcción de un edificio para la educación será a razón de 2.50 m por alumno, calculando el número de estos de acuerdo con la capacidad total de las aulas, mismas que tendrán un cupo máximo de 50 alumnos y con dimensiones mínimas de un m<sup>2</sup> por alumno.

**Artículo 130.** Las aulas deberán estar iluminadas y ventiladas por medio de ventanas hacia la vía pública o a patios, debiendo abarcar las ventanas toda la longitud del muro que se utilice para este fin.

La superficie libre total de ventana, para iluminación y ventilación tendrá un mínimo de un quinto de la superficie del piso del agua.

**Artículo 131.** Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios para educación y tendrán una superficie mínima equivalente a un 15% del área construida con fines diversos a los del esparcimiento y contarán con pavimentos adecuados, requisito podrá dispensarse en casos excepcionales.

La iluminación artificial de las aulas será siempre directa y uniforme.

**Artículo 132.** Cada aula deberá estar dotada cuando menos con una puerta con anchura mínima de 1.20 m los salones de reunión deberán estar dotados de dos puertas con la misma anchura mínima y abrir hacia fuera.

**Artículo 133.** Las escaleras de los edificios para educación se construirán con materiales incombustibles y tendrán una anchura mínima de 1.20 m podrán dar un servicio a un máximo de 4 aulas por piso y deberá ser aumentadas a razón de 30 centímetros por cada aula que se exceda de ese número pero en ningún caso se permitirá una anchura mayor de 2.40 m, sus tramos serán rectos y los escalones deberán tener como mínimo huellas de 28 centímetros y peraltes de 17 centímetros máximo.

Deberán estar además dotadas de barandales con altura mínima de 90 centímetros.

**Artículo 134.** Los centros escolares, deberán estar dotados de servicios sanitarios separados para hombres y mujeres, que satisfagan los siguientes requisitos mínimos:

- I. Jardines de niños y primarias, un sanitario por cada 30 alumnos.

II. Secundarias y preparatorias, un sanitario por cada 70 hombres; un sanitario por cada 50 mujeres.

**Artículo 135.** Tratándose de escuelas que sirvan a un mismo sexo, bastará un solo núcleo sanitario.

**Artículo 136.** Será obligación de la escuela contar con un local adecuado para enfermería y equipo de emergencia.

## **CAPÍTULO V INSTALACIONES DEPORTIVAS**

**Artículo 137.** Los campos deportivos públicos o privados deberán construirse en terrenos convenientemente drenados, contando en sus instalaciones con servicio de vestidores y sanitarios suficientes e higiénicos, quedan exentos de estos requerimientos los campos denominados “llaneros”.

**Artículo 138.** En caso de dotarse de graderías, las estructuras de éstas serán de materiales incombustibles y solo en casos de alturas menores de 2.5 m, podrán autorizarse que se construyan de madera y ésta sea debidamente tratada.

**Artículo 139.** En lo que respecta a las albercas que se construyan en los centros deportivos deberán establecerse las zonas para natación y clavados, con indicaciones visibles de las profundidades máximas y mínimas y el punto en que cambie la pendiente del piso, así como en que la profundidad sea de 1.50 m.

## **CAPÍTULO VI EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS**

**Artículo 140.** Los estadios, arenas, lienzos charros o cualesquiera otro semejante deberán contar con las instalaciones especiales.

**Artículo 141.** Las gradas de los edificios de espectáculos públicos deberán tener una altura mínima de 40 centímetros y máxima de 50 centímetros y una profundidad de 60 centímetros.

**Artículo 142.** Las graderías deberán contar con escaleras cada 9 metros los cuales deberán tener una anchura mínima de 90 centímetros. En cada 10 filas habrá pasillos paralelos a las gradas.

**Artículo 143.** Los edificios para espectáculos deportivos deberán contar con un local adecuado para enfermería la que contará con el equipo de emergencia.

**Artículo 144.** En las construcciones deportivas se contará con baños para los competidores y sanitarios para el público.

**Artículo 145.** La Dirección estudiará los proyectos de construcción de edificios y centros para espectáculos siendo cuidadosa en la ubicación de puertas de acceso de salida y giros de las mismas, ventilación e iluminación, cálculo de requerimiento para servicios sanitarios así como medidas preventivas contra incendios.

**Artículo 146.** Serán aplicables a los centros para espectáculos deportivos, las disposiciones del capítulo que se refiere a las salas de espectáculos, en lo que representa a ubicación, puertas de acceso

o salida, ventilación e iluminación, cálculo de rendimiento para servicios sanitarios y acabados de estos, así como lo no previsto en este capítulo.

## **CAPÍTULO VII BAÑOS PÚBLICOS**

**Artículo 147.** Los baños públicos deberán contar con instalaciones hidráulicas y sanitarias que tengan fácil acceso para su mantenimiento y conservación.

Los muros y techos deberán recubrirse con materiales impermeables, los pisos deberán ser impermeables y antiderrapantes, las aristas redondearse.

La ventilación deberá ser suficiente, a juicio de la dirección, para evitar la concentración de bióxido de carbono, la iluminación podrá ser natural o artificial. La primera por medio de ventanas y si es artificial, por medio de instalaciones eléctricas.

## **CAPÍTULO VIII SALAS DE ESPECTÁCULOS**

**Artículo 148.** Será facultad de la dirección, el otorgamiento del permiso para la construcción de salas de espectáculos públicos, atendiendo preferentemente a la aprobación de la ubicación de los mismos con sujeción a lo determinado en los planes urbanos.

Es caso necesario se deberá recabar la firma de conformidad de los vecinos aledaños.

No se autorizará el funcionamiento de ninguna sala de espectáculos no deportivos, que son los que reglamenta este capítulo si los resultados de las pruebas anuales de sus instalaciones no son satisfactorias, siendo obligación que ésta se haga y se otorgue anualmente.

**Artículo 149.** Las salas de espectáculos regidas por el presente capítulo tales como cinematográficas, salas de conciertos o recitales, teatros, salas de conferencias o cualesquiera otra semejante, deberán tener acceso y salidas directas a las vías públicas, o bien comunicarse con ellas a través de pasillos con anchuras de la misma de todas las circulaciones que desalojen las salas por estos pasillos.

Los accesos y salidas de las salas de espectáculos se localizarán de preferencia en calles diferentes.

Toda sala de espectáculos deberá contar al menos con tres salidas la sala con la vía pública o con los pasillos de acceso a ésta.

**Artículo 150.** Las butacas deberán estar fijas en el piso, a excepción de las que se sitúen en palcos y plateas, debiendo tener siempre asientos plegadizos.

**Artículo 151.** Solo se permitirá la instalación de butacas en las salas de espectáculos, por lo que se prohibirá la construcción de gradas, si no están provistas de asientos individuales, la anchura mínima de las butacas será de 50 centímetros y distancia mínima entre sus respaldos de 85 centímetros debiendo quedar un espacio libre mínimo de 40 centímetros entre el frente del asiento y el cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso será menor de 7 metros, ya que queda prohibida la colocación de butacas en zonas de visibilidad defectuosa.

**Artículo 152.** La anchura de las puertas que comuniquen la sala con el vestíbulo, deberá estar calculadas para evacuar la sala en tres minutos.

## **CAPÍTULO IX HOSPITALES Y SANITARIOS**

**Artículo 153.** Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia.

**Artículo 154.** Será indispensable que el edificio cuente con planta eléctrica de emergencia con la capacidad adecuada.

**Artículo 155.** Un edificio ya construido, y que se destine a servicios de hospital solo se autorizará si reúne los requisitos establecidos por las autoridades de salud correspondientes.

## **CAPÍTULO X INSTALACIONES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES**

**Artículo 156.** El permiso para la construcción de un edificio destinado a industria podrá concederse tomando en cuenta lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y Centros Poblados, los planes urbanos, la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, el Consejo Municipal o el Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano en su caso y las siguientes normas; las industrias que por la naturaleza de sus actividades impliquen riesgos, produzcan desechos o se consideren contaminantes, se ubicarán fuera de las áreas urbanas en las zonas industriales creadas a propósito.

Tratándose de aquellas industrias que no causen molestia alguna, podrán ubicarse dentro del área urbana, siempre y cuando su instalación no cause perturbaciones, y su ubicación esté permitida en los planes urbanos o aprobada por el Consejo Municipal o Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano.

La Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, cuidará especialmente que las construcciones para instalaciones industriales, satisfagan lo previsto en los reglamentos y leyes en la materia.

**Artículo 157.** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

Dicha autorización se otorgará solamente si la edificación reúne las características de ubicación, de construcción y de operación.

La autorización tendrá una vigencia de tres años y será revalidada por períodos iguales de tiempo.

## **CAPÍTULO XI ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 158.** Se denomina estacionamiento a un lugar de propiedad privada o pública destinada al resguardo de vehículos y corresponde la aprobación de su construcción a la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.

**Artículo 159.** Siendo el estacionamiento de vehículos en las vías públicas, materia de la competencia de las autoridades municipales y de tránsito de las poblaciones del estado es a la Dirección de Obras

Públicas y Desarrollo Urbano conjuntamente con las autoridades de Tránsito a quienes corresponde resolver sobre los lugares que se destinen a ese servicio público y tomar medidas para satisfacer sus necesidades de acuerdo con las consultas que le soliciten los Ayuntamientos respectivos.

**Artículo 160.** Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación de acuerdo a su topología y a su ubicación conforme a lo siguiente:

<b>Tipología</b>	<b>Número mínimo de cajones</b>
<b>I. HABITACIÓN</b>	
Habitación unifamiliar	Hasta 175 m2 (1) De más de 175 m2 (2)
Habitación multifamiliar	1 por vivienda
<b>II. SERVICIOS</b>	
Administración pública	1 por cada 30 m2
Administración privada	1 por cada 30 m2
Almacenamiento y abasto contruidos	1 por 450 m2
Tiendas y productos básicos y especialidades	1 por 120 m2 contruidos
Tiendas de autoservicio	1 por 120 m2 contruidos
Tiendas y departamentos	1 por 120 m2 contruidos
Centros comerciales	1 por 120 m2 contruidos
Venta de materiales de construcción Y vehículos	1 por 300 m2 contruidos
(Mater. Elect. Sanit. Y ferretería)	1 por 150 m2 contruidos
Tiendas de servicios	1 por 60 m2 contruidos
Exhibiciones	1 por 120 m2 contruidos
Centros de información	1 por 120 m2 contruidos
Instituciones religiosas	1 por 120 m2 contruidos
Alimentos y bebidas	1 por 45 m2 contruidos
Entretenimiento	1 por 30 m2 contruidos
(cines y teatros)	1 por 15 m2 contruidos
Recreación Social contruidos	1 por 120 m2
(club campestre y de golf)	1 por 1500 m2 de terreno
(Salones de fiestas, club social y centros nocturnos)	1 por 30 m2 contruidos
Deporte y recreación contruidos	1 por 200 m2
(Albercas públicas, equitación)	1 por 300 m2 de terreno
(Lienzo charros, estadios y pistas deportivas)	1 por 40 m2 para espectadores
(Boliche, billar, patinaje y juegos de mesa)	1 por 120 m2 contruidos
Alojamiento	1 por 150 m2 contruidos
Servicios funerarios	1 por 150 m2 contruidos
(Agencias funerarias)	1 por 90 m2 contruidos
(Cementerios) hasta 1000 fosas	1 por 600 m2 de terrenos
De más de 1000 fosas	1 por 1500 m2 de terreno
Transportes terrestres (terminales)	1 por 150 m2 contruidos

(Estaciones)	1 por 60 m2 construidos
Transportes aéreos	1 por 60 m2 construidos
Comunicaciones	1 por 60 m2 construidos

### III. Industria

Pesada	1 por 600 m2 construidos
Mediana	1 por 600 m2 construidos
Ligera	1 por 300 m2 construidos
Extractiva	1 por 300 m2 de terreno

### IV. ESPACIOS LIBRES

	1 por 3000 m2 de terreno
(Plazas y explanadas)	1 por 300 m2 de terreno
(Jardines, jardines botánicos y parques urbanos de más de 50 has.)	1 por 20,000 m2 de terreno

### V. INFRAESTRUCTURA

Servicios e instalaciones de infraestructura	1 por 300 m2 de terreno
--	-------------------------

### VI. EQUIPAMIENTO

Hospitales	1 por 90 m2 construidos
Centros de salud	1 por 90 m2 construidos
Asistencia Social	1 por 150 m2 construidos
Asistencia animal	1 por 200 m2 construidos
Educación elemental	1 por 180 m2 construidos
Educación media	1 por 120 m2 construidos
Educación superior	1 por 75 m2 construidos
Inst. científicas	1 por 120 m2 construidos
Defensa	1 por 300 m2 construidos
Policía	1 por 150 m2 construidos
Bomberos	1 por 150 m2 construidos
Reclusorios	1 por 300 m2 construidos
Emergencias	1 por 150 m2 construidos

La clasificación de usos correspondiente a la tipología descrita, corresponde a la tabla de mezcla de usos, determinada en los planes urbanos (carta urbana de zonificación o carta básica de desarrollo urbano).

**Artículo 161.** Para otorgar licencia para la construcción, adaptación o modificación, de lugares que se destinen para estacionamiento, será requisito previo la aprobación de su ubicación, de acuerdo a lo determinado en los planes urbanos.

**Artículo 162.** Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 2.50 m.

**Artículo 163.** En las construcciones para estacionamientos se admitirá una altura mínima de 2.10 m en las zonas de capiteles de columnas de 2.50 m en los espacios de circulación en casos especiales, se admitirán alturas menores en los espacios que alojen parte del vehículo, sin circulación de personas.

**Artículo 164.** Los estacionamientos deberán tener ventilación suficiente.

**Artículo 165.** Cuando solamente se utilicen terreno baldíos para estacionamiento estos deberán drenarse adecuadamente y revestirse con pavimento o material de sello.

**Artículo 166.** Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima de 15% con una anchura mínima de circulación de 2.50 m en rectas de 3.50 m en curvas, con radio mínimo de 7.50 m al eje de la rampa.

Las rampas estarán delimitadas por guarnición con altura de 15 centímetros y una banquetta de protección de 30 centímetros de anchura en rectas y de 50 centímetros en curvas.

Las circulaciones verticales, ya sean rampa o montacargas, serán independientes de las áreas de ascenso y descenso de personas.

**Artículo 167.** Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banquetta de 15 centímetros de altura y 30 centímetros de anchura con los ángulos redondos.

## **TÍTULO CUARTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS**

### **CAPÍTULO I DISPOSITIVOS DE PROTECCIÓN**

**Artículo 168.** Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ésta, se colocarán dispositivos para proteger de peligros o perjuicios a terceros.

**Artículo 169.** Los dispositivos a que se refiere el artículo anterior consistirán en.

I. Barreras: cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario.

Estarán pintadas de amarillo y tendrán leyendas de precaución.

II. Marquesinas: cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona de la vía pública inferior al lugar de las obras.

III. Tapiales fijos: para obras de otro tipo, se colocarán tapiales fijos que cubrirán todo el frente de la obra y una faja anexa de cincuenta centímetros sobre la vía pública previa solicitud podrá concederse mayor superficie de ocupación.

IV. Pasos cubiertos: en obras cuya altura sea mayor de diez metros o en aquellas en que la invasión de la acera lo amerite la Dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto además del tapial.

En casos especiales la Dirección podrá dispensar del cumplimiento de alguno de estos requisitos.

**Artículo 170.** Los tapiales serán de madera, concreto, mampostería, y otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad.

Los pasos cubiertos tendrán cuando menos una altura de 2.40 m y una anchura libre de 1.20 m.

Las marquesinas estarán a una altura necesaria para que la caída de los materiales de demolición o construcción sobre ellas, no exceda de diez metros.

Las protecciones se construirán de manera que no obstruyan la vista de las placas de nomenclatura, señales de tránsito y aparatos o accesorios de los servicios públicos; en caso necesario, se colocarán en otro lugar adecuado.

**Artículo 171.** Los demoledores y construcciones están obligados y conservar los tapiales en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto, con excepción de los letreros de los directores responsables de las obras, no se permitirán rótulos o anuncios en los tapiales si no cuenta con la licencia correspondiente.

**Artículo 172.** Las tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles líquidos, aire comprimido y oxígeno, se probarán antes de utilizarse en la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación.

**Artículo 173.** En los accesos e instalaciones para minusválidos en edificios para comercios y oficinas, educación, instalaciones deportivas, edificios para espectáculos deportivos, baños públicos, salas de espectáculos, hospitales y sanatorios, instalaciones y edificios industriales, iglesias o templos y áreas verdes, se deberán contar con un acceso/salida para minusválidos a manera de rampa, así como en la banqueta inmediata al mismo; de igual manera deberán colocarse estas rampas en las esquinas de los cruceos más transitados, las puertas de acceso y salida de emergencia deberán ser del ancho suficiente para que pueda transitar una silla de ruedas.

## **CAPÍTULO II EXCAVACIONES**

**Artículo 174.** Al efectuar la excavación en las colindancias de un predio, se deberán de tomar las precauciones necesarias para evitar el volteo de los cimientos adyacentes, así como para no modificar el comportamiento de las construcciones colindantes.

Cuando la excavación sea en una zona de alta comprensibilidad de profundidad superior a la del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeñas y ademar éstas.

Solo se profundizará en la zona que pueda ser inmediatamente ademada y en todo caso en etapas no mayores de 1.00 m de profundidad y el edema se colocará a presión.

**Artículo 175.** Para las excavaciones en las zonas de baja comprensibilidad, se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelo o heterogéneo, que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción, desde el punto de vista del asentamiento y capacidad de carga de acuerdo con la naturaleza y condición del terreno se adoptarán las medidas de protección necesarias, tales como ademes o taludes.



**Artículo 176.** Cuando deban emplearse ademes, se colocarán troquelado a presión contra los parámetros del terreno, acuñándose periódicamente para evitar agrietamiento de éste.

El ademe será cerrado y cubrirá la totalidad de la superficie pro ademar.

**Artículo 177.** En caso de suspensión de una obra, habiéndose ejecutado una excavación deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca perturbaciones en los predios vecinos o en la vía pública.

**Artículo 178.** Si en el proceso una excavación se encuentra restos fósiles o arqueológicos, se deberán suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la dirección, quien tomará las medidas procedentes y dará aviso a las autoridades competentes.

### **CAPÍTULO III TERRAPLENES Y RELLENOS**

**Artículo 179.** La comprensibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo, controlando su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio.

**Artículo 180.** Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los proyectados, se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

**Artículo 181.** Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción deberán cumplir con los requisitos de confinamiento, resistencia y comprensibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecaniza de suelos, se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

En los casos en que la deformación del terreno sea perjudicial para el buen funcionamiento del mismo, cuando este no vaya a recibir cargas de una construcción, se rellena en capas de 15 centímetros de espesor como máximo, aplicando no menos de cincuenta golpes por metro cuadrado con pisón de 20 kilogramos con treinta centímetros de altura de caída, o igual energía de compactación.

**Artículo 182.** Tratándose de pavimentos industriales y los destinados al tránsito de vehículos en predios particulares, se colocará una base de grava cementada o material con propiedades amalgosas, salvo que el terreno natural posea propiedades mejores que las de la base.

El material que se halle o se coloque bajo la base deberá ser inorgánico y no excesivamente comprensible y poseer el contenido adecuado de humedad, si dicho material constituye un relleno, deberá colocarse en capas de espesor máximo de 15 centímetros y recibir igual grado de compactación que la base de grava cementada.

### **CAPÍTULO IV LAS PRUEBAS DE CARGA**

**Artículo 183.** Se requiere efectuar pruebas de carga de estructuras en los siguientes casos:

- I. En edificios clasificados como pertenecientes al grupo de diseño sísmico.

II. Cuando lo determine la dirección.

**Artículo 184.** Las pruebas de carga en estructuras de concreto reforzado no necesitarán llevarse a cabo antes de los cincuenta a seis días siguientes a la fecha del colocado.

En caso de no pasar la prueba deberá presentarse a la dirección un estudio, proponiendo las modificaciones y se verificará nuevamente la prueba de carga.

## **CAPÍTULO I DE LOS ANDAMIOS**

**Artículo 185.** Se entenderá por andamio, cualquier armazón provisional para subirse a trabajar en albañilería, pintura, o cualquier obra de construcción.

**Artículo 186.** Todo andamio fijo deberá estar diseñado para resistir su propio peso, más la carga viva a que estará sujeta la cual no se tomará menor que 100 kg/m<sup>2</sup> supuesta en la posición más desfavorable.

**Artículo 187.** Los andamios deben construirse de manera que protejan de todo peligro a las personas que los usen y a las que pasen cerca o debajo de ellos, tendrán las dimensiones adecuadas y los dispositivos de protección necesarios para estas condiciones de seguridad.

## **CAPÍTULO VI DE LAS DEMOLICIONES**

**Artículo 188.** En una demolición se tomará en cuenta las precauciones para evitar que cause daños y molestias en construcciones vecinas o en la vía pública. Si se emplean puntales, vigas, armaduras o cualesquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no causar perjuicios a las construcciones vecinas.

**Artículo 189.** La Dirección estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se demuestre que la obra cumple con este reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como las disposiciones de los planes urbanos, la dirección podrá conceder el registro de obra ejecutada al propietario, quien deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

- I. Presentar solicitud de regularización y registro de obra.
- II. Acompañar a la solicitud con los documentos siguientes: constancia de alineamiento y número oficial, certificado de la instalación de toma de agua y de la conexión del albañal, planos arquitectónicos y estructurales de obras ejecutadas, y los demás documentos que este reglamento y otros exijan para la expedición de licencia de construcción, con la responsiva de un perito responsable de obra, de que cumple con este reglamento.
- III. Recibida la documentación, la dirección procederá a su revisión y en su caso, practicará una inspección a la obra de que se trate, y si de ella resultase que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentados y administrativos aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con

la solicitud de regularización y registro de obra, la dirección autorizará su registro, previo al pago de los derechos y las sanciones que establece la Ley de Hacienda del Estado y este Reglamento.

**Artículo 190.** No se permitirá el uso de explosivos para llevar a cabo una demolición.

**Artículo 191.** Cuando a juicio de la dirección la demolición se esté ejecutando en forma inadecuada, por el peligro que ofrezcan o las molestias que ocasionen ordenará su suspensión y las obras de protección necesarias, con costo para los propietarios de la obra.

**Artículo 192.** Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 60 m<sup>2</sup> o de tres o más niveles de altura, deberán contar con un perito responsable de obra, según lo dispuesto en este reglamento.

## **TÍTULO QUINTO FRACCIONAMIENTOS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 193.** Para los efectos de este reglamento se entiende por fraccionamiento la división de un terreno en lotes para que su acceso requieran del trazo de una o más vías públicas, así como la división de manzanas en lotes. Por lotificación, relotificación o subdivisión, la partición de un terreno que no requiera del trazo de una o más vías públicas. Por fusión, la integración en un solo predio de o más terrenos colindantes por ampliación.

**Artículo 194.** En la autorización de fraccionamientos, lotificaciones, relotificaciones, fusiones y ampliaciones de terrenos, se observarán los procedimientos y las disposiciones contenidas en la legislación urbana federal y local y en este reglamento.

### **CAPÍTULO II TRÁMITES PARA AUTORIZACIÓN**

**Artículo 195.** Las personas físicas o morales interesadas en el fraccionamiento de terrenos y construcción en los mismos, además de cumplir con los requisitos exigidos por la legislación urbana federal y local, deberán solicitar por escrito la autorización respectiva, acompañando la documentación que indique la legislación urbana dicha documentación será:

- I. Solicitud dirigida al Presidente Municipal.
- II. Escrituras de la propiedad (copia).
  - A) Contrato privado compra-venta.
  - B) Poder general (actos de administración y dominio).
  - C) Acta constitutiva.
- III. Libertad de gravamen.

- IV. Memoria descriptiva del proyecto.
- V. Memoria de cálculo:
  - A) Estudio de mecánica de suelo y pavimentos.
  - B) Agua potable (memoria descriptiva y de cálculo, tabla de cálculo, especificaciones y anexos).
  - C) Alcantarillado (memoria descriptiva y de cálculo, tabla de cálculos hidráulicos).
  - D) Electrificación y alumbrado público (lineamiento y datos básicos: C.F.E., memoria descriptiva).
- VI. Presupuesto detallado (por concepto).
- VII. Pago de impuestos por urbanización y fianza.
- VIII. Proyecto ejecutivo conteniendo los siguientes planos:
  - A) Localización.
  - B) Topografía con cuadro de datos y curvas de nivel.
  - C) Lotificación, vialidades y usos de suelos aprobados pro la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano.
  - D) Trazo de calles (analítico).
  - E) Perfiles y rasantes.
  - F) Agua potable aprobados por salubridad y la junta municipal de agua y alcantarillado de San Ignacio (factibilidad de servicios, oficios de aprobación).

### **CAPÍTULO III VIALIDADES, INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO**

**Artículo 196.** Las vías de comunicación vehiculares o peatonales que sean de utilidad o que sirvan de unión a un fraccionamiento con sus partes internas o con la traza urbana, deberán satisfacer los requerimientos que establezca el Ayuntamiento.

**Artículo 197.** De acuerdo a su tipo, los fraccionamientos contarán con la infraestructura para servicios que se indican en la legislación urbana local.

**Artículo 198.** Los requerimientos mínimos de diseño para los diferentes tipos de fraccionamientos, se sujetarán a las especificaciones que dice el Ayuntamiento, con la intervención que les corresponda a los órganos de planeación del desarrollo urbano de conformidad con la legislación urbana local.

## **CAPÍTULO IV OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR**

**Artículo 199.** Las personas físicas o morales que soliciten autorización para fraccionar terrenos y construir en ellos, deberán depositar ante el Ayuntamiento las garantías o fianzas que señale la legislación urbana local, así mismo, deberán cubrir el pago de los derechos que corresponda y presentar la documentación que solicite el Ayuntamiento.

**Artículo 200.** Los fraccionadores son responsables de la realización y del pago de todas las obras de urbanización e infraestructura, así como de jardinería y arbolado en las zonas y vías públicas, igualmente estarán a su cargo, los hidrantes y el mobiliario urbano del fraccionamiento.

**Artículo 201.** El fraccionador tendrá la obligación de ceder, a título de donación, al municipio las superficies de terreno que se destinarán exclusivamente para equipamiento urbano y otros sitios destinados al uso o servicio público, esta obligación deberá cumplirse antes de que se inicien las obras de urbanización, para el perfeccionamiento de esta donación, se observará lo que dispone la legislación urbana local y los costos de escrituración estarán a cargo del fraccionador.

## **CAPÍTULO V EJECUCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 202.** El Ayuntamiento autorizará la ejecución de las obras de los fraccionamientos, una vez que se cumplan los requisitos legales exigidos por la legislación urbana local y este reglamento si se iniciaren obras sin tal autorización, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión inmediata de las mismas, y en su caso la demolición, advertir al público sobre la ilicitud en la realización de las obras, imponer las sanciones señaladas en la legislación urbana local, exigir al fraccionador el importe de gastos que hubiere efectuado para demoler las obras indebidas y los de publicidad de advertimiento, además de requerir al fraccionador por el pago de las obligaciones fiscales que resulten exigibles a éste.

**Artículo 203.** El Ayuntamiento podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras en fraccionamientos, cuando se carezca de la licencia correspondiente a las obras no se ajusten a las especificaciones aprobadas por el Ayuntamiento, éste podrá ordenar la suspensión de las obras.

**Artículo 204.** El Ayuntamiento hará efectivas a su favor las garantías y fianzas que está obligado a depositar el fraccionador, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los términos y plazos estipulados en la legislación urbana local y en la escritura pública que suscriban el Ayuntamiento y el fraccionador.

## **CAPÍTULO VI RECEPCIÓN DE FRACCIONAMIENTOS**

**Artículo 205.** Una vez concluidas las obras autorizadas, el fraccionador podrá solicitar al Ayuntamiento le reciba el fraccionamiento, anexando la siguiente documentación:

- I. Certificado de la aprobación del fraccionamiento;
- II. Expediente de urbanización con acta aprobatoria;
- III. Expediente de la red de agua potable y alcantarillado con acta aprobatoria;

- IV. Expediente de alumbrado público con acta aprobatoria;
- V. Escrituras del área de donación, registradas en el Registro Público de la Propiedad; y
- VI. Plan definitivo de lotificación autorizado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología.

**Artículo 206.** Para la obtención de las constancias a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador deberá solicitarlas a las dependencias, las que resolverán en un plazo no mayor de treinta días.

**Artículo 207.** En caso de que el solicitante recibiese objeciones de las dependencias responsables de servicios públicos, éstas señalarán las correcciones que aquel deba hacer, fijándole un plazo máximo de sesenta días para la realización de los trabajos indicados.

**Artículo 208.** En caso de que el fraccionador presente junto con su solicitud de recepción las constancias aprobatorias de las dependencias encargadas de servicios públicos, su solicitud se turnará para su aprobación al cabildo.

**Artículo 209.** Aprobada la recepción por el cabildo, en un plazo no mayor de treinta días se procederá a elaborar el acta respectiva, la cual contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, localización, así como su número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, especificaciones e inventario de los elementos que integran el Ayuntamiento.

En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicios del fraccionamiento estará a cargo del fraccionador.

**Artículo 210.** Con base en el acta de recepción, el Ayuntamiento comunicará a la dependencia prestadoras de servicios públicos su anuencia para que les sean proporcionados tales servicios al fraccionamiento recibido.

**Artículo 211.** El Ayuntamiento autorizará la cancelación de las fianzas o garantías depositadas por los fraccionadores, una vez recepcionados sus fraccionamientos.

## **TÍTULO VI DEL USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS**

### **CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 212.** Son obligaciones de los dueños de los predios el mantenimiento en buenas condiciones de aspecto e higiene y libres de maleza, así como evitar que se conviertan en un lugar de molestias o peligro para los vecinos o transeúntes, y observar además las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura.
- II. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, y

III. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

**Artículo 213.** Los terrenos deberán estar drenados adecuadamente evitando el encharcamiento de aguas que provoquen focos de infección, no se permitirá el depósito de escombros o basura.

**Artículo 214.** Los propietarios de las edificaciones tienen obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad e higiene.

**Artículo 215.** Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas, deberán conservarse en buenas condiciones para dar servicio y seguridad.

## **CAPÍTULO II EDIFICACIONES PELIGROSAS Y RUINOSAS**

**Artículo 216.** Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, se requiere de licencia de la dirección, si se trata de obras urgentes, la licencia se concederá con preferencia, a las que no lo sean.

**Artículo 217.** Cuando la dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación, presente algún peligro para las personas o bienes, ordenará con la urgencia que el caso requiera al propietario de aquellas, que hagan las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme el dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate, para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado.
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave e inminente.
- III. Cuando se invada la vía pública con una construcción, y
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso, impuestas a los predios en la constancia del uso del suelo, alineamiento y número oficial.

**Artículo 218.** Cuando el propietario no esté conforme con la orden emitida, podrá presentar el recurso de revocación que se especifica en el presente reglamento.

**Artículo 219.** Al concluir las obras o trabajos que se le hayan autorizado y ordenado, el propietario o el responsable de la obra, dará aviso a la dirección, la que verificará si son suficientes y determinará en su caso lo que sea necesario corregir o completar.

**Artículo 220.** La dirección está facultada para ejecutar a costa del propietario las reparaciones, obras o demoliciones, que hayan ordenado y para todas las demás medidas que sean necesarias para hacer desaparecer todo peligro.

Si el propietario no efectúa voluntariamente el pago del costo de las obras o trabajos ejecutados conforme al artículo anterior, dicho pago podrá hacerse efectivo por la Tesorería Municipal mediante el procedimiento fiscal correspondiente.

**Artículo 221.** Si se confirma la orden de desocupación, la dirección podrá ejecutarla administrativamente en caso de renuncia del ocupante a cumplirla.

### **CAPÍTULO III DE LOS USOS PELIGROSOS, MOLESTOS O MALSANOS**

**Artículo 222.** La Dirección impedirá usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios, estructuras o terrenos dentro de las zonas habitacionales o comerciales ya que los mismos se permitirán en lugares reservados para ello conforme a la Ley de Desarrollo Urbano y Centros Poblados o a los lineamientos de los planes urbanos, o en otros en que no haya impedido, previa la fijación de medidas adecuadas.

El uso implica peligro de incendio, para autorizarlo, la dirección determinará las adaptaciones, instalaciones o medidas preventivas que sean necesarias.

**Artículo 223.** Para los efectos del artículo anterior será requisito para los usuarios el recabar la autorización previa de la dirección para la utilización del predio.

Pero si el uso se viene dando sin la autorización de la dirección, ésta podrá en los casos de suma urgencia tomar las medidas necesarias para evitar peligros graves y obligar a la desocupación del inmueble y clausurarlo.

**Artículo 224.** En cualquier caso se le notificará al interesado, con base en el dictamen técnico, de la desocupación voluntaria del inmueble o la necesidad de ejecución de obras; tales como adaptaciones, instalaciones y otros trabajos para cesar los inconvenientes en el plazo que se les señale, teniendo el interesado derecho de ser oído dentro de los tres días siguientes a la fecha en que se reciba la orden.

**Artículo 225.** Si las obras, adaptaciones o medidas a que se refiere el artículo anterior no fueran ejecutadas por el interesado en el plazo fijado por la dirección, ésta podría proceder a su ejecución.

**Artículo 226.** Se considera entre otros usos que originen peligro, insalubridad o molestias, los siguientes:

- I. Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias o objetos tóxicos, explosivos, inflamables o de fácil combustión.
- II. Excavación de terrenos, depósitos de escombros o basuras, exceso o mala aplicación de cargas a las construcciones.
- III. Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gas, humo, polvo, emanaciones, ruidos, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos para las personas o que puedan causar daños a las propiedades.

### **CAPÍTULO IV DE LOS MATERIALES FLAMABLES**

**Artículo 227.** Los depósitos de madera, pastura, hidrocarburos, expendios de papel, cartón y otro material inflamable, así como los talleres en que se manejen sustancias fácilmente combustibles, deberán quedar separados de los locales en que se encuentren hornos, fraguas, calderas de vapor o



instalaciones similares; por muros contruidos de material incombustibles de un espesor no menor de 28 centímetros y los techos de tales depósitos o talleres deberán estar formados de materiales incombustibles.

## **CAPÍTULO V DE LOS EXPLOSIVOS**

**Artículo 228.** El almacenamiento de los materiales explosivos se dividen en los que por si solos ofrecen y de continuo se utilizan por las industrias químicas localizadas dentro de la ciudad, tales como nitrocelulosas industriales humedecidas en alcohol, cloratos, nitratos, etc.

**Artículo 229.** Queda estrictamente prohibido dentro del perímetro de la ciudad, el construir depósitos de substancias explosivas.

Los polvorines que invariablemente deberán contar con una autorización de la dirección, para su construcción deberán situarse a una distancia mínima de un kilómetro de lo que la misma dirección considere como zona poblada y solamente en los lugares que la propia dirección estime adecuados, cuidando además que queden alejados de carreteras, ferrocarriles, líneas eléctricas o caminos de tránsito de peatones cuando menos a una distancia de 150 metros.

Previamente a la tramitación de licencias para construcción de instalaciones destinadas al uso, manejo o almacenamiento de explosivos deberá recabarse la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional.

**Artículo 230.** El almacenamiento de los materiales explosivos de no ofrecen por si solos peligros inminente, deberán hacerse en locales fuera de las instalaciones de las fábricas, a distancia no menor de 15 metros, de la vía pública, las bodegas tendrán paredes de ladrillo con espesor no menor de 28 centímetros y techo de material ligero la ventilación deberá ser natural por medio de ventilas según convenga.

## **CAPÍTULO VI DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

**Artículo 231.** Para efectos de este reglamento se consideran zonas de riesgo:

- I. Zonas sísmicas
- II. Zonas bajas con posibilidad de inundación
- III. Márgenes de lagos y ríos
- IV. Zonas de influencia de las gaseras y almacenes de combustible
- V. Basureros públicos
- VI. Zonas de aguas contaminadas
- VII. Gasoductos
- VIII. Zonas afectadas por heladas, huracanes y ciclones.

**Artículo 232.** Para sacar licencia de construcción de esta zona, se necesita obtener previamente, licencia de uso de suelo.

**Artículo 233.** Limitaciones mínimas para las construcciones en zonas de riesgo:

- I. Zona de influencia de conducción eléctrica; se tomará en cuenta las restricciones que marca el reglamento al respecto de la Comisión Federal de Electricidad.
- II. Zonas bajas con posibilidad de inundación: estas zonas son las que en épocas de grandes avenidas pluviales, tienden a acumular grandes cantidades de agua y representará un peligro la construcción en estas zonas, únicamente se podrán proyectar áreas deportivas, de recreación al aire libre y demás autorizadas al criterio de la dirección.
- III. Márgenes de lagos y ríos; para las edificaciones en las márgenes de lagos y ríos que deberá respetar lo establecido en la Ley Federal de Aguas.
- IV. Zona de influencia de las gaseras y almacenes de combustible: no se permitirá su ubicación en un radio de influencia regional recomendable de 15 kms., o de 30 minutos. No se otorgará permiso de construcción dentro de esas áreas, todo lo que se refiere a gases líquidos y explosivos deberán localizarse fuera de la mancha urbana.
- V. Gasoductos: las poblaciones que sean cruzadas por todo tipo de gasoductos, deberán respetar un derecho de vía de 1.00 m del eje en ambos lados, para evitar posibles riesgos a las construcciones cercanas.

**Artículo 234.** Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cinco niveles, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendios, adecuados al tipo de incendios que puedan producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamiento, que indique su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio, no se encuentre a una distancia mayor de 20 m.

**Artículo 235.** Los edificios de riesgo mayor deberán disponer, además de lo requerido para los de riesgos menor a que se refiere el artículo anterior, de las siguientes instalaciones, equipo y medidas preventivas.

- I. Redes de hidrantes con las siguientes características:
  - A) Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de 5 litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros.
  - B) Dos bombas automáticas autocebantes cuando menos, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con succiones independientemente para surtir a la red con una presión constante entre 2.5 a 4.2 kilogramos/cm<sup>2</sup>.
  - C) Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendios, dotadas de toma siamesa de 65 mm., de diámetro con válvula de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm cople movable y tapen macho. Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y se ubicarán al paño de alineamiento a un

metro de altura sobre el nivel de la banqueta, estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a la cisterna; la tubería de la red hidráulica contra incendios deberá ser acero soldable o fierro galvanizado c-40 y estar pintada con esmalte color rojo.

- D) En cada piso, gabinete con salidas contra incendios dotados con conexiones para mangueras, las que deberán ser un número tal que cada manguera cubra un área de 30 m de radio y su separación no sea mayor de 60 m., uno de los gabinetes estará lo más cercano posible a los cubos de las escaleras.
- E) Las mangueras deberán ser de 38 mm, de diámetro de material sintético, conectadas permanentemente y adecuadamente a la toa y colocarse plegadas para facilitar su uso. Estarán provistas de chiflones de neblina.
- F) Deberán instalarse los reductores de presión necesarios, para evitar que en cualquier toma de salida de mangueras de 38 mm se exceda la presión de 4.2 kg/cm<sup>2</sup>.

**Artículo 236.** Será obligatorio e indispensable que los edificios comerciales, salas de espectáculos y demás locales cuenten con los dispositivos contra incendios previstos en este reglamento, sin perjuicio de que la dirección en cualquier momento adopte otros medios para el combate de incendios, tales como granadas, extinguidores químicos u otros similares.

**Artículo 237.** Será obligatorio igualmente para los locales autorizados para el almacenamiento de materiales explosivos, flamables, expendios de aguarrás, thinner, pintura y barnices en cantidades apreciables, cartonería y otros similares, cuenten con los dispositivos contra incendios que le sean señalados.

**Artículo 238.** Para efectos de este reglamento, se considerarán materiales incombustibles los siguientes: abote, tabique, ladrillo, block de cemento, yeso, concreto, vidrio y metales.

**Artículo 239.** Será obligatorio presentar con la solicitud de licencia de construcción y ocupación de un local que se refiere los dos artículos anteriores, una memoria indicando las medidas de protección contra incendios con que se contará, quedando la dirección en la facultad de aprobarlas en la licencia, o bien señalar otras complementarias que crea conveniente.

**Artículo 240.** Todo fraccionador tendrá obligación de instalar hidrantes contra incendios, debidamente distribuidos de común acuerdo con el cuerpo de bomberos de la localidad.

**Artículo 241.** Las edificaciones deberán estar equipadas con sistemas pararrayos en los casos y bajo las condiciones que la misma indique.

## **TÍTULO SÉPTIMO DE LAS SANCIONES Y RECURSOS**

### **CAPÍTULO I DE LAS SANCIONES**

**Artículo 242.** Serán sancionados con multas los propietarios, poseedores, titulares, peritos responsables de obra, peritos especializados, y/o a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.

**Artículo 243.** Para fijar la sanción deberán tomarse en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción, y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

**Artículo 244.** Se sancionará al perito responsable, al perito especializado, al propietario o la persona que resulte responsable, con multa de una a veinte veces el salario mínimo diario de la región.

- I. Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre, a solicitud del inspector, los planes autorizados y la licencia correspondiente.
- II. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber previamente el permiso correspondiente.
- III. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.
- IV. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten a la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública; y
- V. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios.

**Artículo 245.** Se sancionará con multa de una a veinte veces el salario mínimo de la región a los peritos responsables de obra que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Cuando no cumplan con los previstos por el artículo 12 de este reglamento.
- II. Cuando la ejecución de una obra violen, las disposiciones establecidas en las normas técnicas de este reglamento; y

**Artículo 246.** Se sancionará con multa de una a treinta veces el salario mínimo de la región, a los peritos responsables de obra que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Cuando en la obra utilicen nuevos procedimientos de construcción, sin autorización previa de la Dirección de Planeación y Desarrollo Urbano.
- II. Cuando no acaten las disposiciones relativas contenidas en el título tercero de este reglamento en la edificación de que se trate, salvo en el caso de las infracciones que prevé y sanciona el artículo 226 de este ordenamiento.
- III. Cuando en la construcción o demolición de obras, o para llevar a cabo excavaciones, usen, explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente; y
- IV. Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que puedan causarle daño.

**Artículo 247.** Se sancionará al perito responsable de obra, al propietario, o a la persona que resulte responsable.

- I. Con multa de una a treinta veces al salario mínimo diario de la región en los siguientes casos:

- a) Cuando en una obra o instalación no respeten las previsiones contra incendio previstas en este reglamento.
- b) Cuando para obtener la expedición de licencias de construcción, o durante la ejecución y utilización de la edificación, hayan hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos; y,

II. Con uno a cinco tantos del importe de los derechos de licencia:

- a) Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en este reglamento, no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado; y,
- b) Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra, no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalado en la constancia de alineamiento.

**Artículo 248.** Las violaciones a este Reglamento no previstas en los artículos que anteceden, se sancionarán con multa de una a treinta veces al salario mínimo diario de la región.

**Artículo 249.** Al infractor reincidente que incurra en otra falla igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra se le aplicará el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta con anterioridad.

**Artículo 250.** A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por alguna autoridad municipal, se le sancionará con arresto administrativo hasta por 38 horas en los términos de la ley.

**Artículo 251.** El Presidente Municipal, podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error;
- II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento; y,
- III. Cuando se hayan emitido por autoridad incompetente.

## **CAPÍTULO II DEL RECURSO DE REVOCACIÓN**

**Artículo 252.** Contra todas las medidas previstas en este reglamento y contra las sanciones que se impongan por violaciones al mismo, los interesados podrán interponer recurso de revocación ante el Presidente Municipal, salvo en los casos que el propio reglamento, prevea otro tipo de recurso.

La revocación deberá interponerse dentro de los tres días hábiles a partir de la fecha en que se notifique la sanción o medida.

El recurso se resolverá previo desahogo de todas las pruebas que rinda el interesado, tales como inspección ocular, testimonial o pericial, señalándose fecha y hora para su recepción, concluidos estos trámites, con alegatos de las partes o sin ellos, el Presidente Municipal resolverá lo que proceda.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo Primero.** Considerando las reformas, modificaciones y adecuaciones que hicieran más ágil la aplicación y operación del presente reglamento, el Ayuntamiento de considerarlo necesario, se apoyará directamente con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano en el dictamen de ordenamiento no incluido en este reglamento.

**Artículo Segundo.** Este reglamento entrará en vigor un día después de publicado en el Periódico Oficial del Estado de Sinaloa.

**Artículo Tercero.** Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente Reglamento.

**Artículo Cuarto.** Comuníquese al C. Presidente Municipal para su sanción, publicación y observancia.

Es dado en la Sala de Sesiones del H. Ayuntamiento Constitucional de San Ignacio, Sinaloa, México; a los veinticinco días del mes de noviembre del año dos mil.

**SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN**  
EL PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL  
**C. LIC. OCTAVIO GUERRERO BERNAL**

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO  
**C. PROFR. CÉSAR ÁNGEL CERVANTES**