REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

E IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE

OCOZOCOAUTLA DE ESPINOSA, CHIAPAS.

**Periódico Oficial Número:** 346-4ª. Sección, de fecha 31 de enero de 2018.

**Publicación Número:** 665-C-2018.

Documento: Reglamento de Construcción e Imagen Urbana del municipio de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Considerando**

Que con el objetivo de llevar a cabo una permanente revisión, fortalecimiento, evaluación y actualización del marco legal que delimita la actuación de la Administración Pública Municipal, resulta necesaria la creación del Reglamento de Construcción e Imagen Urbana del Municipio de Ocozocoautla de espinosa, Chiapas.

Que la actual Administración tiene como objetivo mantener instituciones modernas, acordes con las necesidades de la ciudadanía de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas, además de un marco jurídico actualizado, cuya prioridad es fortalecer la legislación que regula la integración y funcionamiento de la Administración Pública Municipal, considerando que este Reglamento regula la actuación de este Órgano Administrativo.

Que de conformidad con el artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estado Unidos Mexicanos, los Ayuntamientos tienen facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, en este caso la Ley Orgánica Municipal del Estado de Chiapas, los Bandos de Policía y Buen Gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la Administración Pública Municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Que el artículo 36 fracción II de la Ley Orgánica Municipal establece que es facultad de los ayuntamientos formular los reglamentos administrativos, gubernativos e internos y los Bandos de Policía y Buen Gobierno necesarios para la regulación de sus servicios públicos y de las actividades culturales, cívicas, deportivas y sociales que lleven a cabo; así como para su organización y funcionamiento de su estructura administrativa que deberán publicarse en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

Así con la finalidad de dar certeza jurídica a la ciudadanía, a través de un marco jurídico que establezca las materias, funciones, atribuciones, servicios públicos de la competencia de los organismos públicos que forman la Administración Pública Municipal, delimitando su esfera de actuación, se propone la aprobación del Reglamento de Construcción e Imagen Urbana del Municipio de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas.

Por las consideraciones antes expuestas los integrantes del Honorable Ayuntamiento de Ocozocoautla de espinosa, Chiapas, tiene a bien expedir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

E IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE

OCOZOCOAUTLA DE ESPINOSA, CHIAPAS.

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

**ARTICULO 1.-** El presente reglamento es de orden público e interés social, su cumplimiento y observancia, se aplicara al municipio de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas, y tiene por objeto regular el desarrollo urbano, la imagen urbana, proteger el patrimonio cultural y vigilar la seguridad, estabilidad e higiene de las construcciones; así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o edificaciones de propiedad pública o privada.

Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las construcciones y los usos, destinos y reservas de los predios en el municipio, se sujetaran a las disposiciones de la ley de desarrollo urbano del estado, ley de fraccionamientos y conjuntos habitacionales para el estado y los municipios, ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del estado, al programa de desarrollo urbano (2009-2030) del centro de población de Ocozocoautla de Espinosa, y a los planes parciales que se deriven de este; así como a las disposiciones señaladas en este reglamento y en otros ordenamientos aplicables. Corresponde al ayuntamiento expedir y modificar las normas técnicas complementarias y los requisitos técnicos; los acuerdos instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el cumplimiento de este reglamento.

Todas estas disposiciones son aplicables a obras o predios de propiedad particular, municipal, estatal o federal.

**ARTÍCULO 2.-** Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

1. H. Ayuntamiento: cuerpo colegiado, integrado por el Presidente, Regidores y Síndico.
2. Ley: a la ley estatal de desarrollo urbano del Estado.
3. Ley de fraccionamientos: a la ley de fraccionamientos del Estado
4. Ley de equilibrio Ecológico: a la Ley de equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado
5. Ley Orgánica Municipal: A la Ley Orgánica Municipal del Estado
6. El programa: al programa de Desarrollo Urbano (2009-2030) del Centro de Población de Ocozocoautla de Espinosa
7. Reglamento: al reglamento de construcción e imagen urbana para el municipio de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas
8. Ley Federal: A la Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas
9. Ley General: A la Ley General de Asentamientos Humanos.
10. Lote: al terreno producto de una división o fraccionamiento sin construcción.
11. Inmueble: Al Terreno y Construcción que en él se encuentren.
12. Propietario: Al Titular o Titulares de los Derechos de una Propiedad que se tengan sobre un determinado Inmueble.
13. Verificador: Es la persona a quien el Municipio designa la labor de llevar a cabo la inspección y monitoreo de la ciudad para constatar el cumplimiento del presente reglamento en las construcciones, demoliciones y demás labores que regula ésta disposición, el verificador deberá contar con un amplio conocimiento en la materia.

**ARTÍCULO 3.-** La aplicación del presente Reglamento corresponde al Presidente Municipal de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas, por conducto de la Dirección de Obras Públicas y Dirección de Desarrollo Urbano Municipales, quienes tendrán las Siguientes facultades:

1. Previo los requisitos recabados; otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras a que se refiere el artículo 1 de este reglamento.

**II.** Llevar un registro clasificado de los directores responsables y corresponsables de obra.

**III**. Realizar inspecciones a las obras en proceso de Ejecución.

**IV.** Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalaciones, edificaciones o construcciones, se ajusten a las disposiciones establecidas; así mismo, notificar a las autoridades correspondientes la violación a las leyes de la materia.

**V.** Acordar las medidas de seguridad que fuesen procedentes en relación con los edificios peligrosos, malsanos o que causen molestias.

**VI.** Autorizar o negar de acuerdo con este reglamento la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción.

**VII.** Realizar, a través del plan, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierras, agua, bosques y determinar las densidades de población permisibles.

**VIII.** Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos en este reglamento y otras disposiciones aplicables.

**IX.** Ordenar y/o ejecutar demoliciones de construcciones en los casos previstos en este reglamento.

**X.** Dictar disposiciones especiales para reglamentar la arquitectura de determinadas zonas, a fin de conservar su estilo tradicional, ambiente e imagen urbana.

**XI.** Aplicar las cuotas por derechos de licencias y servicios e imponer las sanciones correspondientes por las infracciones a este reglamento, en términos de la ley de ingresos municipal en el ejercicio fiscal vigente.

**XII.** Solicitar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus terminaciones.

**XIII.** Las demás que le confieren este reglamento y normas jurídicas aplicables.

**ARTICULO 4.-** El ayuntamiento tendrá la facultad de fijar las distintas zonas en las que por razones de planificación urbana se divida la ciudad y se determinara el uso al que podrán destinarse los predios con base al programa de desarrollo urbano y carta urbana vigentes o en su defecto previa autorización del h. cabildo, así mismo determinará el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos, sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas en la ley.

**ARTÍCULO 5.-** El ayuntamiento aplicara de acuerdo a lo establecido en el plan, las restricciones en las zonas de riesgo y vulnerabilidad que juzgue necesarias para la construcción o para usos de los bienes inmuebles ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos y los hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento o usos del suelo que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

**ARTÍCULO 6.-** El ayuntamiento conforme a las atribuciones contenidas en la ley de equilibrio ecológico podrá imponer sanciones a toda persona que derribe arboles sin la autorización que se expida y señalara los impedimentos para el desarrollo del proyecto a ejecutar, cuando se solicite cualquier licencia o autorización.

**ARTICULO 7.-** En los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere la ley federal de monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en aquellas que hayan sido determinadas como de preservación del patrimonio cultura por el plan, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, sin contar con la autorización del instituto nacional de antropología e historia.

**ARTÍCULO 8.-** La aplicación de la ley federal de monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas se circunscribe a los límites que establezca el instituto nacional de antropología e historia.

**ARTÍCULO 9.-** Cualquier intervención en monumentos y zonas arqueológicas queda sujeta a lo que establece el reglamento y la ley federal sobre zonas arqueológicas, artísticas e históricas, para efecto de este reglamento, se promoverá la congruencia del mismo con programas que repercutan en el mejoramiento y conservación de la imagen.

**ARTÍCULO 10.-** La conservación de la imagen urbana de la ciudad propiciara establecer zonas de conservación de la arquitectura vernácula misma que deberá asentarse en el plan.

CAPITULO SEGUNDO

ALINEAMIENTO, NUMERO OFICIAL, NOMENCLATURA,

VIAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMUN

SECCION PRIMERA: VIA PÚBLICA

**ARTICULO 11.-** Vía pública es todo espacio de dominio público y de uso común que por disposición de la autoridad se encuentra destinado al libre tránsito, así como de todo inmueble que de hecho se utilice para dicho fin, teniendo como característica el servir para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten o para dar acceso a los predios colindantes; para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público, de conformidad con todas las disposiciones aplicables.

Este espacio está limitado por la superficie que se origina a partir de la línea vertical que sigue al límite de una propiedad, el alineamiento oficial o el lindero de una vía pública.

**ARTICULO 12.-** Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobados por el ayuntamiento aparezcan destinados a vía pública, al uso común o a algún servicio público se consideraran, por ese solo hecho, bienes del dominio público del municipio, para cuyo efecto la dependencia correspondiente remitirá copias del plano aprobado al registro público de la propiedad y del comercio en el estado, dirección de catastro urbano y rural del gobierno del estado y tesorería municipal para que hagan los registros y cancelaciones respectivas.

Todo inmueble que en los planos o registros oficiales existentes en cualquiera de las dependencias del municipio, en los archivos municipales, estatales o de la nación, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública, en relación a los demás bienes de uso común y a los destinados a un servicio público, se presume, por este solo hecho de propiedad municipal, salvo prueba en contrario.

**ARTÍCULO 13.-** La determinación de vía pública oficial la realizara el ayuntamiento a través de los planos de alineamiento, números oficiales y derechos de vía que forman parte integrante de la documentación técnica del plan y planes parciales.

Las vías públicas y los demás bienes de uso común o destinado a un servicio público, son bienes del dominio público y son inalienables e imprescriptibles, proveyendo lo conducente en la ley orgánica.

**ARTICULO 14.-** El ayuntamiento no estará obligado a expedir constancias del uso del suelo, alineamiento y número oficial, licencia de construcción, orden o autorización para la instalación de servicios públicos en predios con frentes a vías públicas o aquellas que se presumen como tales, si dichas vías no son de las señaladas oficialmente con ese carácter en el plano oficial, conforme al artículo 12 de este reglamento.

**ARTÍCULO 15.-** Se requiere la autorización expresa del ayuntamiento para:

1. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública (romper pavimento, cortes en las guarniciones, aceras y andadores).
2. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público con construcciones provisionales u otros que obstaculicen el libre tránsito.
3. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública.

El ayuntamiento en correspondencia con el plan, planes parciales y normas técnicas aplicables, podrá otorgar autorización para las obras anteriores, señalando en cada caso, las condiciones bajo las cuales concederá; medidas de protección que deberán tomarse; acciones de restitución y horarios autorizados y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas afectadas, acatando las disposiciones tanto urbanas, como ecológicas.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar inmediatamente las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública a satisfacción del ayuntamiento, o a pagar su importe cuando este último las realice.

**ARTÍCULO 16.-** No se autoriza el uso de la vía pública en los casos siguientes:

1. Para aumentar el área de un predio o de una construcción.

**II.** Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos o transeúntes, tales como la producción de polvos, humo, malos olores, gases, ruidos y luces intensas.

**III.** Para conducir líquidos por superficie.

**IV.** Para depósitos de basura y otros desechos.

**V.** Para instalar comercios semifijos y los fijos.

**VI.** Para preparación de mezclas, realizar cortes de materiales, trabajos de varillas, reparar vehículos o efectuar cualquier otro trabajo, incluso extensión de un establecimiento comercial en la vía pública.

**VII.** Para aquellos otros fines que el ayuntamiento considere contrarios al interés público.

**ARTICULO 17.-** En casos en que las condiciones especiales del predio imposibiliten el cumplimiento del artículo anterior, a juicio de la autoridad competente se podrán expedir permisos para la ocupación de la vía pública con materiales y equipos destinados a la ejecución de obras, así como de los escombros procedentes de las mismas, en la superficie indispensable y por el tiempo mínimo compatible con las condiciones de la obra, previo pago al municipio de la cuota correspondiente. Pasado el plazo concedido, se impondrá una multa y se concederá un nuevo plazo; si dentro de él no se ha recogido el material o escombro el ayuntamiento lo recogerá y cobrara al interesado los gastos que haga por ese concepto.

Los permisos o concesiones que el ayuntamiento otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de las vías públicas y cualesquiera otros bienes de uso común o destinados a un servicio público, no crean ningún derecho real o posesorio, serán siempre revocables y temporales y en ningún caso, podrá otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados y en general de cualesquiera de los fines a que estén destinadas, las vías públicas y los bienes mencionados.

**ARTÍCULO 18.-**Toda persona que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarla por su cuenta cuando el ayuntamiento lo requiera, así como mantener las señales necesarias para evitar accidentes.

En los permisos que el propio ayuntamiento expida para ocupación o uso de la vía pública, se indicara el plazo para retirar las obras o las instalaciones a que ha hecho referencia.

**ARTICULO 19.-** En caso de fuerza mayor, las empresas encargadas de prestar servicios públicos podrán ejecutar de inmediato, las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligados a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquel en el que se inicien dichas obras.

Cuando el H. Ayuntamiento tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna por los daños causados y el costo del retiro será a cargo de la empresa correspondiente, de igual manera tratándose de particulares que ocupen la vía pública sin autorización.

**ARTÍCULO 20.-** El Ayuntamiento dictara las medidas administrativas para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinado a un servicio público del propio ayuntamiento, así como para remover cualquier obstáculo de acuerdo con la legislación vigente.

**ARTÍCULO 21.-** El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas, o en su caso, el ayuntamiento llevara a cabo el retiro o demolición de las obras, con cargo al propietario o poseedor.

**ARTÍCULO 22.-** El ayuntamiento establecerá las características y normas para la construcción de rampas en guarniciones y aceras para la entrada de vehículos y de servicios a personas minusválidas, ordenara el uso de rampas móviles cuando corresponda.

**ARTÍCULO 23.-** Para construcciones nuevas ubicadas en zonas edificadas el ancho mínimo de banqueta será de 1.20 metros siempre y cuando el alineamiento y la sección de calle lo permitan.

Una sección menor a la estipulada quedara a criterio de la dirección de obras públicas y la dirección de desarrollo urbano municipales previo estudio.

En los nuevos desarrollos habitacionales el dimensionamiento de banquetas estará sujeto a lo dispuesto en la ley de fraccionamientos vigente en el estado.

**ARTÍCULO 24.-** Las instalaciones subterráneas, para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualesquiera otras, deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por lo menos 50 cm. del alineamiento oficial.

El ayuntamiento autorizara la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, cuando la naturaleza de las obras lo requiera y el interés público lo justifique.

El ayuntamiento fijara en cada caso, la profundidad mínima y máxima a la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación con las normas existentes para cada caso, bajo responsabilidad de quien o quienes ejecuten la obra.

**ARTICULO 25.-** Las ménsulas y alcayatas, así como cualquier apoyo para el ascenso a los postes o instalaciones, deberán colocarse a no menos de 2.50 mts. De altura sobre el nivel del piso; los cables de retenida invariablemente podrán estar identificados mediante protectores con pintura fluorescente.

**ARTÍCULO 26.-** Los propietarios de postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio e identificarlos con una señal que apruebe el ayuntamiento y retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

**ARTICULO 27.-** El ayuntamiento podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera.

No se permitirá colocar postes o instalaciones en aceras, cuando con ello se impida la entrada a un predio, si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o las instalaciones, deberá ser cambiado de lugar por el propietario de la misma, pero los gastos serán por cuenta del propietario del predio.

SECCION SEGUNDA:

NOMENCLATURA Y NÚMERO OFICIAL

**ARTÍCULO 28.-** El ayuntamiento establecerá la nomenclatura oficial para la denominación de la vía pública, parques, jardines, plazas y predios de este municipio.

**ARTÍCULO 29.-** El Ayuntamiento, previa solicitud, señalara para cada predio que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada de cada predio y deberá ser claramente legible a una distancia mínima de 20.00 metros, de distancia y a una altura de 2.20 metros sobre el nivel de banqueta. Los propietarios estarán obligados a conservar en buen estado las placas y signos de nomenclatura.

**ARTICULO 30.-** El ayuntamiento podrá ordenar el cambio del número oficial para lo cual notificara al propietario, quedando este, obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se fije, pudiendo conservar el anteriorpor un plazo de noventa días naturales. Después de este plazo la conservación del número antiguo es motivo de sanción.

Cualquier cambio de nomenclatura o número oficial deberá ser notificado al servicio postal mexicano, al registro público de la propiedad, a la dirección general de catastro, al sistema municipal de agua potable y alcantarillado y en su caso, a la comisión federal de electricidad y teléfonos de México, así como las instituciones que la soliciten a fin de que se hagan las modificaciones necesarias en los registros correspondientes.

SECCION TERCERA:

ALINEAMIENTO Y USO DEL SUELO

**ARTÍCULO 31.-** El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinado en el plan o los planos y proyectos legalmente aprobados.

Es prioridad respetar el alineamiento de la traza histórica en todos los niveles de la edificación y recuperar el alineamiento histórico de todas las edificaciones, plazas y espacios abiertos y vialidades que hayan sido alteradas y modificadas.

**ARTÍCULO 32.-** Constancia o factibilidad de uso del suelo, es el documento donde se especifican; usos permitidos, la zona, densidad e intensidad de uso del suelo en razón de su ubicación y a los planes parciales.

**ARTÍCULO 33.-** El ayuntamiento expedirá un documento que consigne, a solicitud del propietario o poseedor, constancias sobre uso del suelo y alineamiento; dicho documento tendrá una vigencia de un año contando a partir de la fecha de su expedición. Si entre la expedición de las constancias vigentes y la presentación de la solicitud de licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento en los términos del artículo 31 de este capítulo, el proyecto de construcción deberá de ajustarse a los nuevos requerimientos.

Cuando por causa de un proyecto de planificación legalmente aprobado, quede una construcción fuera del alineamiento oficial, no se permitirá hacer obras que modifiquen la parte de dicha construcción que sobresalga del alineamiento, salvo aquellas que a juicio de las autoridades competentes sean necesarias para conservar la referida construcción en las debidas condiciones de seguridad.

En el expediente de cada predio, se conservara copia de la constancia del alineamiento y uso respectivo; se enviara copia a la dirección general de catastro y a la dirección del registro público de la propiedad, para realizar los registros de afectación correspondiente por remetimientos resultantes del alineamiento oficial.

**ARTÍCULO 34.-** Toda alteración al trazo del frente de una construcción hacia afuera del alineamiento oficial, será considerada como invasión de la vía pública y se procederá en los términos del artículo 21 de este reglamento.

**ARTICULO 35.-** Para mejorar las condiciones de circulación en los cruzamientos de vías públicas y para mejorar la imagen urbana, es de utilidad pública la formación de ochavos en los predios situados en las esquinas, entre los alineamientos de las calles concurrentes.

Estos se fijaran previo estudio técnico de la oficina municipal encargada de expedir los alineamientos y podrán suprimirse, cuando el Angulo en que se cortan los alineamientos sea mayor de 120º.

CAPITULO TERCERO

LICENCIAS DE CONSTRUCCION

Y OTRAS AUTORIZACIONES

SECCION PRIMERA: REQUISITOS PARA LICENCIAS

**ARTÍCULO 36.-** Previa a la solicitud del propietario para la expedición de la licencia de construcción, a que se refiere el artículo 37 de este reglamento aquel deberá obtener del ayuntamiento, constancia de factibilidad de uso del suelo, en los siguientes casos:

* 1. Conjunto Habitacional
  2. Edificaciones Destinadas a Oficinas, Comercio y Servicio.
  3. Edificaciones Destinadas al Alojamiento y Turismo.
  4. Edificaciones Comprendidas dentro del Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL.
  5. Edificaciones de Infraestructura.
  6. Bodegas, Talleres o Industrias.
  7. Depósitos de Combustibles, Explosivos, Gasolineras y Rastros.
  8. Edificaciones establecidas en zonas de Patrimonio Cultural, Artístico y Arqueológico o de preservación ecológica o tipología establecida por el plan.
  9. Edificaciones o instalaciones que por su naturaleza, a juicio del ayuntamiento, sin importar su magnitud, generan intensa concentración de usuarios, de tránsito de vehículos o de estacionamiento; o den orden a problemas especiales de carácter urbano.

A este tipo de solicitud deberán acompañarse con los siguientes documentos:

1. Copia de documentos que avalen la propiedad (escritura pública y boleta predial).
2. Ubicación del predio debidamente referenciado en carta urbana o plano base de la ciudad.
3. Pago de derecho de acuerdo a la ley de ingresos vigente.
4. Dictamen de protección civil municipal.

Esta licencia de factibilidad de uso del suelo es aplicable a los casos de construcción nueva, reconstrucción, adaptación, modificación de edificios o instalaciones y cambio de uso de los mismos.

**ARTÍCULO 37.-** Licencia de construcción es el documento expedido por el ayuntamiento, a través del cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación en sus predios.

La revisión de los expedientes y planos respectivos, se hará de acuerdo a los instructivos y normatividad establecida, por la dirección de obras y dirección de desarrollo urbano municipales, conforme lo establece el reglamento.

A partir de la presentación de la solicitud de la licencia de construcción, el ayuntamiento en un término de 10 días hábiles emitirá su dictamen respectivo.

**ARTÍCULO 38.-** Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener licencia del ayuntamiento salvo en los casos a que se refiere el artículo 41 de este reglamento.

Solo se concederán licencias de construcción a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva cumpla con los requisitos señalados en este reglamento.

**ARTÍCULO 39.-** La solicitud de licencia de construcción, deberá ser suscrita por el propietario o poseedor, la que en su caso deberá contener la responsiva del director responsable de obra, ser presentada en las formas que indique el ayuntamiento y acompañada de los siguientes documentos:

* + 1. Cuando se trate de obra nueva ampliación o remodelación menor a 40 m2.
  1. Copia de la constancia de alineamiento y número oficial.
  2. Presentar croquis de distribución con detalles estructurales, firmado por el constructor responsable.
  3. En caso de ampliación presentar croquis de distribución del área construida y del área que se pretende construir.
  4. Pago de derecho de acuerdo a la ley de ingresos vigente.

**II.** Cuando se trate de construcción nueva mayor a 40 m2.

* + 1. Copia de alineamiento y número oficial.
    2. Presentar original de planos ejecutivos y dos juegos de copias (formato 90 x 60 cm) debidamente firmados por perito responsable (ingeniero o arquitecto).
    3. En caso de ampliación presentar licencia de construcción anterior o comprobante de antigüedad de 5 años de la construcción (recibo de servicios)
    4. Constancia de factibilidad de uso del suelo en su caso.
    5. Pago de derechos de acuerdo a la ley de ingresos vigente.

1. Cuando se trate de modificaciones de uso del suelo.

Se obtiene a través de la constancia de factibilidad de cambio de uso y servicios del suelo, debiendo presentar los requisitos establecidos en el artículo 36 y será solo bajo previo análisis, que el h. cabildo se encargue de autorizar o negar el trámite en comento.

**IV.** Para las edificaciones destinadas a la salud (clínicas, sanatorios, etc.), y edificios que alberguen sustancias toxicas (industrias, laboratorios, etc.), deberán presentar además de los requisitos establecidos, la licencia sanitaria expedida por servicios coordinados de salud pública en el estado.

**ARTÍCULO 40.-** La expedición de licencia de construcción únicamente requerirá acreditar la propiedad en los siguientes casos.

1. Reparación o cambio de techos de azotea o entrepisos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de 4 mts. ni se afecte miembros estructurales importantes**.**

**II.** Construcción de bardas interiores o exteriores con una altura máxima de 2.50 mts.

**III.** Apertura de claros de 1.50 mts. Como máximo, en construcción hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble.

**IV.** Instalación de fosas sépticas o albañales en casa habitación.

**V.** Casos en los que se requiera realizar aperturas en losas, muros, etc. para dar mayor ventilación a la construcción, pero sin que se afecten elementos estructurales.

**ARTÍCULO 41.-** No se requerirán licencias de construcción para efectuar las siguientes obras:

* 1. Resanes y aplanados interiores.
  2. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
  3. Pintura y revestimiento de interiores.
  4. Reparación de albañales.
  5. Reparación de tuberías de agua e instalación sanitarias sin afectar elementos estructurales.
  6. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto.
  7. Limpieza, aplanados, pintura y revestimientos en fachada, en estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público.
  8. Divisiones interiores en piso de despachos o comercios, cuando su construcción no se haya especificado en el proyecto arquitectónico, pero si se haya considerado en el diseño estructural.
  9. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales.
  10. Obras urgentes para prevención de accidentes; a reserva de dar aviso al ayuntamiento dentro de un plazo máximo de 72 hrs. contados a partir de la iniciación de las obras.
  11. Demolición hasta de un cuarto aislado de 16.00 m2. Si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de las construcciones.
  12. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes.

Se exceptúan de las disposiciones de este artículo aquellos inmuebles catalogados como monumentos históricos, los cuales deberán cumplir con la licencia de rigor.

**ARTÍCULO 42.-** El ayuntamiento no otorgara licencia de construcción respecto a los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la división de predios efectuada sin la autorización correspondiente.

Las dimensiones mínimas de predios que autorice el ayuntamiento para que pueda otorgarse la licencia de construcción en ellos, serán de 90.00 m2. De superficie y 6.00 mts. De frente sin perjuicio de lo señalado por el plan.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, tratándose de predios remanentes o ya existentes e inscritos en el registro público de la propiedad con superficie menor a 90.00 m2. Se sujetaran como casos especiales a los criterios señalados por el plan y lo dispuesto por el ayuntamiento.

**ARTÍCULO 43.-** El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expida el ayuntamiento, estará en relación con la magnitud de la obra por ejecutar.

El propio ayuntamiento tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

**I.** Para la construcción de obras con superficie hasta de 300.00 m2. la vigencia máxima será de 12 meses.

**II.** Para la construcción de obras con superficie hasta de 1000.00 m2. de 24 meses, y

**III**. Para la construcción de obras con superficie de más de 1000.00 m2. De 36 meses.

Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra esta no se hubiere concluido, para continuarla, deberá obtenerse prórroga de la licencia y cubrir los derechos por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañara una descripción de los trabajos que se vayan a realizar, croquis o planos y licencias autorizadas con anterioridad.

**ARTÍCULO 44.-** Todas las licencias causaran los derechos que fijen las tarifas señaladas en la ley de ingresos vigente en el municipio.

Si en un plazo de 30 días naturales a partir de su aprobación la licencia no se expidiera por falta de pago de los derechos, se podrá cancelar la solicitud correspondiente, mandando a archivar el expediente.

**ARTÍCULO 45.-** Los conjuntos habitacionales clasificados como tales por las leyes que los regulan o por los instructivos correspondientes, cubrirán las aportaciones y los derechos estipulados por la ley de fraccionamientos y la ley de ingresos municipales.

SECCION SEGUNDA:

TERMINACION Y OCUPACION DE LAS OBRAS

**ARTICULO 46.-** Los propietarios y los peritos responsables de obras están obligados conjuntamente a manifestar por escrito al ayuntamiento la terminación de las obras realizadas en sus predios en un plazo no mayor a 15 días hábiles, a partir de la conclusión de las mismas.

**ARTÍCULO 47.-** Recibida la solicitud de terminación de obra el ayuntamiento ordenara una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la autorización de la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia, se procederá conforme a las siguientes disposiciones:

**I.** Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia, se otorgara constancia de terminación de obra.

**II.** El ayuntamiento permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad; se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento; las características autorizadas en la licencia respectiva; el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este reglamento.

**ARTICULO 48.-** Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique el ayuntamiento. La cual se otorgara si el inmueble reúne las características de ubicación, de construcción y de operación que para esta clase de establecimiento o instalaciones exigen este reglamento y la ley de equilibrio ecológico. La autorización tendrá una vigencia de un año y será revalidada por periodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que el inmueble satisface los requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, maquinaria e instalaciones existentes en él.

**ARTICULO 49.-** Si el resultado de la inspección a que se refiere el artículo 47 y del cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia, exigencias sanitarias y a los planos autorizados, el ayuntamiento ordenara al propietario efectuar las modificaciones que fueren necesarias, y en tanto estas no se ejecuten a satisfacción del propio ayuntamiento, no autorizara el uso y ocupación de la obra.

**ARTÍCULO 50.-** El ayuntamiento estará facultado para ordenar la demolición parcial o total de una obra realizada sin licencia, con cargo al propietario o poseedor, porque no cumpla con las disposiciones de este reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

**ARTÍCULO 51.-** Cualquier cambio de uso en edificaciones ya ejecutadas, requerirá de previa licencia de construcción y licencia sanitaria cuando así se requiera por servicios coordinados de salud del estado. En los términos señalados en el reglamento, se podrán autorizar los cambios de uso si el plan permite y si se efectúan las modificaciones e instalaciones necesarias para cumplir con los requerimientos que establece el presente reglamento para el uso nuevo.

SECCION TERCERA:

AMPLIACIONES

**ARTICULO 52.-** Las obras de ampliaciones podrán ser autorizadas si no afectan el uso y la densidad permitida por el plan.

**ARTÍCULO 53.-** Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, que establece el capítulo cuarto de este reglamento.

**ARTÍCULO 54.-** Las obras de ampliación no deberán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias de las edificaciones en uso.

SECCION CUARTA:

DEMOLICIONES

**ARTÍCULO 55.-** Anexo a la solicitud de licencia de demolición considerada en este capítulo, se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicaran el orden y fechas aproximadas en el que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalara con toda precisión el día y la hora en que se realizaran las explosiones.

El uso de explosivos quedara condicionado a la autorización de las dependencias federales competentes como la secretaría de la defensa nacional (sedena).

**ARTÍCULO 56.-** Las demoliciones de locales construidos o edificaciones de 3 o más niveles de altura, deberán contar con un perito responsable de obra, según lo dispuesto en el capítulo quinto de este reglamento.

**ARTICULO 57.-** Cualquier demolición en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico; de la federación requerirá, previamente a la licencia de demolición, la autorización por parte de las autoridades federales que correspondan y requerirá, en todos los casos, la responsiva del director responsable o corresponsable de obra.

CAPITULO CUARTO

PROYECTO ARQUITECTONICO

SECCION PRIMERA: REQUERIMIENTOS DE INTEGRACION

AL CONTEXTO HISTORICO E IMAGEN URBANA

**ARTICULO 58.-** Las edificaciones que se proyecten en zonas del patrimonio histórico, artístico o arqueológico de la ciudad, así como en zonas de preservación ecológica, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, aberturas, y todas las demás que señalen para cada caso, el instituto nacional de antropología e historia y las leyes aplicables en la materia.

**ARTÍCULO 59.-** Se entiende por edificación patrimonial, a los monumentos arqueológicos, históricos, artísticos y a la arquitectura tradicional y vernácula.

**ARTÍCULO 60.-** Con el fin de conservar y preservar la edificación patrimonial de la localidad se establecen los siguientes grupos tipológicos:

1. **Arquitectura Monumental:** Corresponde a la edificación de características plásticas y antecedentes históricos única en la totalidad del conjunto en que se ubican por su gran calidad arquitectónica y monumentalidad destacan del todo, convirtiéndose en puntos de referencia o hitos urbanos.
2. **Arquitectura Relevante:** De menor escala y monumentalidad, su calidad arquitectónica y antecedentes históricos le confieren un papel relevante en el conjunto, contiene características ornamentales y estilísticas de gran valor, generalmente corresponde al entorno de la arquitectura monumental y su conservación y cuidado es determinantes para la imagen urbana.
3. **Arquitectura Tradicional:** Es la que comprende el contexto edificado, retoma algunos elementos decorativos y de estilo de la arquitectura relevante, pero con características más modestas. Constituye una edificación de transición entre la arquitectura relevante y vernácula.
4. **Arquitectura Vernácula:** Edificación modesta, sencilla fundamentalmente nativa del medio rural, corresponde a la imagen de poblados y comunidad de gran atractivo en zonas turísticas del país; se le encuentra también en el entorno de zonas urbanas como transición entre la ciudad y el campo. como testimonio de la cultura popular, conserva materiales y sistemas constructivos y regionales de gran adecuación al medio, por lo que constituye un patrimonio enorme y de vital importancia que debe ser protegido y conservado.

**ARTICULO 61.-** Los inmuebles que componen los grupos tipológicos establecidos en el artículo 60, no se alteraran, modificaran o destruirán y cualquier intervención deberá ser aprobada por el ayuntamiento.

SECCION SEGUNDA.

REQUERIMIENTO

DEL PROYECTO ARQUITECTONICO

**ARTICULO 62.-** Para garantizar las condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el municipio, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir los requerimientos establecidos en este capítulo.

**ARTICULO 63.-** Se considera vivienda mínima la que tenga cuando menos, una pieza habitable y servicio completo de cocina y baño, o bien, no exceda los 36 m2. De construcción.

**ARTICULO 64.-** Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, situados a una altura menor de 2.50 m. sobre el nivel de banqueta, podrán sobresalir del alineamiento hasta 10.00 cm., estos mismos elementos situados a una altura mayor, podrán sobresalir hasta 20.00 cm siempre y cuando no tengan contacto con el cableado eléctrico.

Los balcones situados a mayor altura de la mencionada, podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, pero al igual que todos los elementos arquitectónicos, deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias a líneas de transmisión que señalen las normas sobre obras e instalaciones eléctricas aplicables.

El ancho de la marquesina en ningún caso podrá ser mayor que el de la banqueta. Cuando el ancho de una banqueta sea mayor de 1.20 mts., el ancho de la marquesina se fijara a criterio del ayuntamiento.

Todos los elementos de la marquesina deberán estar situados a una altura mayor de 2.50 mts., sobre el nivel de la banqueta.

**ARTÍCULO 65.-** La separación entre edificios de habitación plurifamiliar será cuando menos la que resulte de aplicar la dimensión mínima establecida en este reglamento por patios de iluminación y ventilación, de acuerdo al tipo de local y a la altura promedio de los paramentos de los edificios en cuestión.

**ARTICULO 66.-** Cuando una edificación se encuentre ubicada en una esquina de dos calles de ancho diferente, la altura máxima de la edificación podrá ser igual a la que corresponde al arroyo de la calle más ancha, hasta una distancia igual a 2 veces el ancho de la calle angosta, medida a partir de la esquina.

**ARTÍCULO 67.-** Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos, de acuerdo a su tipología y a su ubicación.

**ARTICULO 68.-** La omisión de cajones de estacionamiento en un proyecto arquitectónico y la ocupación de las áreas de estacionamiento para otro uso diferente al autorizado en una edificación, causara en forma automática sanciones para lo cual el ayuntamiento elaborara las notificaciones correspondientes.

**ARTÍCULO 69.-** Las edificaciones que no cuenten con espacios para el total de cajones de estacionamiento requerido, podrán ubicarlo en otro predio, siempre y cuando no se encuentre a una distancia mayor de 150 mts. y no se atraviesen vialidades primarias para llegar a él; los propietarios de dichas edificaciones, deberán comprobar que también son propietarios o arrendatarios del predio señalado, mediante escritura pública, título de propiedad inscrito en el registro público de la propiedad y/o contrato de arrendamiento.

**ARTÍCULO 70.-** El ayuntamiento podrá exigir que una edificación destinada a equipamiento urbano, se ajuste a las disposiciones señaladas en el sistema normativo de equipamiento urbano.

**ARTÍCULO 71.-** Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable y alcantarillado o en su defecto presentar una alternativa para el tratado de aguas residuales (pozo de absorción, fosa séptica).

**ARTÍCULO 72.-** En las edificaciones con alturas mayores a 3 niveles o que requieren constancia de factibilidad de uso del suelo, deberán ubicarse uno o varios locales para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, con los dimensionamientos siguientes:

* + - 1. Alimentos y bebidas, mercados y tiendas de autoservicio con más de 500 m2, a razón de 0.01 m2/m2.
      2. Viviendas en condominio, a razón de .05 m2/viv, construida.

**ARTÍCULO 73.-** Los locales en las edificaciones contaran con medios que aseguren la iluminación diurna y nocturna así como la ventilación necesaria para sus ocupantes y deberán observar los siguientes requisitos:

1. Los locales habitables tendrán iluminación diurna natural por medio de ventanas que den directamente a la vía pública, terrazas, azoteas, superficies, descubiertas, interiores o patios que satisfagan lo establecido en el presente reglamento, el área de las ventanas no será inferior a los siguientes porcentajes, correspondientes a la superficie del local, para cada una de las orientaciones.

Norte: 15%

Sur: 15%

Este: 15%

Oeste: 15%

1. Cuando se trate de ventanas con distintas orientaciones en un mismo local, las ventanas se dimensionaran aplicando el porcentaje mínimo de iluminación a las superficies del local dividida entre el número de ventanas.
2. Cuando menos una tercera parte de los claros de iluminación debe poder abrirse para ventilación.
3. Los locales cuyas ventanas estén ubicadas bajo marquesinas, techumbres, pórticos o volados, se consideraran iluminadas y ventiladas naturalmente cuando dichas ventanas se encuentren remetidas como máximo la equivalente a la altura de piso a techo de la pieza o local.

**III.** Se permitirá la iluminación diurna natural por medio de domo o tragaluces en los casos de baños, cocinas no domésticas, locales de trabajo, reunión, almacenamiento, circulaciones y servicios.

**IV**. No se permitirá el uso de ventanas ni la instalación de equipos de aire acondicionado hacia las colindancias, salvo cuando exista un convenio entre particulares.

**ARTÍCULO 74.-** Los patios de iluminación y ventilación natural deberán cumplir las disposiciones siguientes:

Tipo local. Dimensión mínima (en relación a la altura de los paramentos del patio)

LOCALES HABITABLES COMERCIO Y OFICINA 1/3.

LOCALES COMPLEMENTARIOS 1/4.

PARA CUALQUIER OTRO TIPO DE LOCAL 1/5.

1. Si la altura de los paramentos, fuera variable, se tomara el promedio de los 2 más altos.
2. Las disposiciones señaladas se refieren a patios cuadrados y rectangulares, cualquier otra forma, se sujetara al cumplimiento de área que determinen los lados mínimos en relación a la altura.

**III.** Los dimensionamientos señalados nunca podrán ser menores a 2 mts.

**ARTÍCULO 75.-** Todas las edificaciones deberán contar con buzones para recibir comunicación por correo, accesibles desde el exterior.

**ARTICULO 76.-** Las puertas de acceso, intercomunicación y salida deberán tener una altura mínima de 2.10 mts.

**ARTICULO 77.-** Las circulaciones horizontales como corredores, pasillos y túneles deberán cumplir con una anchura adicional no menor de 0.60 m. por cada 100 usuarios o fracción.

**ARTÍCULO 78.-** Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas.

**ARTÍCULO 79.-** Las rampas peatonales que se proyectan en cualquier edificación deberán tener una pendiente máxima de 10% con pavimentos anti derraparte, barandales en uno de sus lados por lo menos y con la anchura mínima de 0.90 M.

**ARTÍCULO 80.-** Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con esta, adicionales a los accesos de uso normal, que se requieran, cuando las edificaciones sean de riesgo mayor. Mismas que estarán señaladas con letreros y flechas con la leyenda salida o salida de emergencia.

**ARTÍCULO 81.-** Los elevadores para pasajeros, elevadores para carga, escaleras eléctricas y bandas transportadoras de público, deberán cumplir con las normas técnicas correspondientes y disposiciones siguientes:

**I.** Elevadores para público, las edificaciones de entretenimiento que tengan más de 4 niveles incluyendo la planta baja deberán contar con un elevador o sistema de elevadores para público.

**II.** Las escaleras eléctricas de transporte del público tendrán una inclinación de 30º como máximo y una velocidad máxima de 0.60 m/seg. y,

**III.** Las bandas transportadoras para publico tendrán un ancho mínimo de 40 cms. y máximo de 1.20 mts. una pendiente máxima de 15 % y velocidad máxima de 0.70 m/seg.

**ARTICULO 82.-** Todo estacionamiento público deberá estar drenado adecuadamente y bardado en sus colindancias con los predios vecinos.

**ARTÍCULO 83.-** Los estacionamientos públicos tendrán carriles separados, y debidamente señalados, para la entrada y salida de los vehículos, con una anchura mínima del arroyo de 5.00 m. para circular en ambos sentidos.

**ARTÍCULO 84.-** En los estacionamientos deberán existir protecciones adecuadas en rampas, colindancias, fachadas y elementos estructurales, con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de los automóviles.

**ARTÍCULO 85.-** Las circulaciones para vehículos en estacionamientos deberán estar separadas de los peatones.

Las rampas tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima en rectas, de 2.50 mts. y en curvas de 3.50 mts. el radio mínimo en curvas medido al eje de la rampa será de 7.50 mts.

Las rampas estarán delimitadas por una guarnición de 15 cms. de altura y una banqueta de protección de anchura mínima de 30 cms. en recta y 50 cms. en curva.

En este último caso deberá existir un perfil de 60 cms. de altura por lo menos.

SECCION TERCERA:

PREVISIONES PARA PERSONAS DISCAPACITADAS

**Artículo 86.-** Con objeto de que todas las instalaciones y servicios del ámbito urbano sean accesibles a las personas con problemas de discapacidad, se deberán observar los lineamientos que se refieren a los siguientes aspectos:

* 1. Estacionamientos.
  2. Senderos Peatonales.
  3. Circulaciones verticales.
  4. Previsiones Especiales en Áreas Públicas.
  5. Señalización.
  6. Simbología en la Señalización.
  7. Rampas de Acceso.

**ARTÍCULO 87.-** En los edificios de estacionamientos se deberán prever dos cajones reservados para vehículos de personas con capacidades diferentes, ubicados al frente de los elevadores. si no existen elevadores, se deberá prever un cajón reservado por cada 25 vehículos según la capacidad del estacionamiento, los cajones reservados deberán estar ubicados en el nivel de acceso al edificio procurando que evite el uso de escaleras.

**ARTÍCULO 88.-** Los cajones de estacionamiento reservados para vehículos de personas con capacidades diferentes, deberán tener un ancho mínimo de 3.50 metros y estar claramente señalizados para su uso exclusivo.

**ARTÍCULO 89.-** Todas las rutas o senderos peatonales, sean banquetas, andadores o pasajes deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

1. Contar en los puntos de cruce con los arroyos vehiculares con rampas especiales para sillas de ruedas. Estas rampas deberán observar las siguientes dimensiones mínimas:
   * + - 1. Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta deberá observar hacer un mínimo de 90 centímetros a nivel;
         2. El ancho mínimo de las rampas será de 90 centímetros
         3. La pendiente de la rampa será de 15 % como mínimo, para salvar el desnivel de la guarnición de una altura máxima de 15 centímetros.
         4. El acabado del pavimento de la rampa deberá ser estriado antiderrapantes.
2. En los pasos peatonales a desnivel subterráneos, se deberá prever su acceso tanto por medio de las escaleras como por rampas. Las rampas en estos casos deberán tener una pendiente del 12%
   1. En los andadores peatonales se deberá prever que existan áreas de descanso al menos a cada 50 metros de distancia, que no interfieran con la circulación peatonal; y
   2. La pendiente máxima en los andadores será del 12%.

**ARTÍCULO 90.-** Cuando existan cambios de nivel en los espacios exteriores públicos, haciéndose necesario el uso de circulaciones verticales, se deberán prever tanto de escaleras con pasamanos, como rampas, estando estas sujetas a los siguientes lineamientos.

**I.** El ancho mínimo de las rampas será de 90 centímetros y su pendiente máxima del 8-12% excepto cuando el desnivel es menor a 60 centímetros en donde la pendiente podrá incrementarse hasta un 15%. Cuando existan elevadores podrá prescindirse de rampas.

**II.** En las escalinatas exteriores deberá dotarse de un descanso cada 1.20 metros de desnivel, y en escaleras interiores será cada 1.80 metros de desnivel.

**ARTICULO 91.-** Se deberá prever una clara señalización en todos los lugares destinados para el uso de personas con capacidades diferentes; de tipo visual, auditiva y táctil, que facilite el libre tránsito y le evacuación de las mismas; así también cajones de estacionamiento, rampas, elevadores, sanitarios y teléfonos.

**ARTICULO 92.-** La simbología y diseño gráfico para realizar estos señalamientos deberán seguir códigos aceptados internacionalmente, debiendo ser elaborados con materiales resistentes a la intemperie, cuando sea el caso, y sujetos a un mantenimiento adecuado.

**ARTÍCULO 93.-** En accesos a edificios públicos en los cuales existan cambios de nivel desde la banqueta o escaleras hacia el interior, se deberán prever rampas con las siguientes características.

**I.** Antes de iniciar la rampa, sobre la banqueta, deberá haber un mínimo de 90 centímetros a nivel.

**II.** El ancho mínimo de las rampas será de 90 centímetros.

**III.** La pendiente de la rampa será del 8-12% como máximo, excepto cuando el desnivel es menor a 60 cm en donde la pendiente podrá incrementarse has un 15%.

SECCION CUARTA.

PREVISIONES CONTRA INCENDIOS

**ARTÍCULO 94.-** Las edificaciones deberán de contar con las instalaciones y equipos necesarios para prevenir y combatir los incendios. Los equipos y sistemas contra incendios deberán ser revisados y probados periódicamente. El propietario o el perito responsable de la obra designado para la etapa de operación y mantenimiento, llevara un libro donde se registraran los resultados de estas pruebas y los exhibirá a las autoridades competentes a solicitud de estas.

El ayuntamiento tendrá facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que juzgue necesario.

**ARTÍCULO 95.-** Para previsiones contra incendios la tipología de edificaciones se agrupa de la siguiente manera:

1. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 15.00 m. de altura, 250 ocupantes o 3 000 m. cuadrados construidos.

**II.** De riesgo mayor, son las edificaciones de más de 15.00 m. de altura, más de 250 ocupantes o mayor a 3 000 m2. Construidos. Las bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen combustibles o explosivos de cualquier tipo también se consideran edificaciones de riesgo mayor.

**ARTICULO 96.-** Las edificaciones de riesgo menor, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendios colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamientos que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio no se encuentre a mayor distancia de 30.00 m.

**ARTÍCULO 97.-** Las edificaciones de riesgo mayor deberán disponer además de lo requerido para las de riesgo menor a que se refiere el artículo anterior, de las siguientes instalaciones, equipos y medidas preventivas:

* 1. Redes de hidrantes, con las siguientes características:
     + - 1. Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de 5 lts. por m2. Construido, preservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 lts.
         2. Dos bombas automáticas autocebantes cuando menos, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con secciones independientes para surtir a la red con una presión constante entre 2.5 y 4.2 kg/cm2.

**ARTÍCULO 98.-** Los elementos estructurales de acero y de madera de las edificaciones de riesgo mayor deberán protegerse con pinturas retardantes al fuego u otros materiales aislantes que apruebe el h. ayuntamiento, en los espesores necesarios para aumentar la resistencia al fuego.

**ARTÍCULO 99.-** Los plafones y sus elementos de suspensión y sustentación se construirán exclusivamente con materiales cuya resistencia al fuego sea de una hora cuando menos.

En caso de plafones, ningún espacio comprendido entre el plafón y la losa se comunicara directamente con cubos de escaleras o de elevadores.

**ARTÍCULO 100.-** En los pavimentos de las áreas de circulación generales de edificios se empleara únicamente materiales a prueba de fuego.

**ARTÍCULO 101.-** Las edificaciones de más de 10 niveles deberán contar además de las instalaciones y dispositivos señalados, con sistema de alarma contra incendios visuales y sonoros, independientes entre sí. Los tableros de estos sistemas deberán localizarlos en lugares visibles.

El funcionamiento de los sistemas de alarma contra incendio, deberá ser aprobado como máximo a cada 180 días naturales.

**ARTÍCULO 102.-** Los ductos para instalaciones excepto los de retorno de aire acondicionado, prolongaran y ventilaran sobre la azotea más alta que tenga acceso.

SECCION QUINTA

INSTALACIONES

**ARTÍCULO 103.-** Las instalaciones de infraestructura hidráulica y sanitaria que deban realizarse en el interior de predios de conjuntos habitacionales y otras edificaciones de gran magnitud, deberán sujetarse a lo que disponga el ayuntamiento y el sistema de agua potable y alcantarillado municipal (Sapam).

**ARTÍCULO 104.-** El ayuntamiento exigirá la realización de estudios de factibilidad de tratamiento y reusó de aguas residuales, sujetándose a lo dispuesto por la ley de equilibrio ecológico y protección al ambiente del estado y demás ordenamientos aplicables.

**ARTICULO 105.-** Los conjuntos habitacionales, las edificaciones ubicadas en zonas cuya red pública de agua potable tenga presión inferior a 10.00 m. de columna de agua, deberán contar con cisternas calculadas para almacenar 2 veces la demanda mínima diaria de agua potable de la edificación y equipadas con sistema de bombeo.

**ARTICULO 106.-** Las cisternas deberán ser completamente impermeables, tener registros con cierre hermético y sanitario y ubicarse a 1.00 m. cuando menos de cualquier tubería permeable de aguas negras.

**ARTICULO 107.-** Los tinacos deberán colocarse a una altura de por lo menos 2.00 m.

Arriba del mueble sanitario más alto deberán ser de materiales impermeables e inocuos y tener registros con cierre hermético y sanitario.

Las tuberías de desagüe tendrán un diámetro no menor de 32.mm., ni inferior al de la boca de desagüe de cada mueble sanitario, se colocaran con una pendiente mínima de 2% para diámetros hasta de 75 mm. y 1.5 % para diámetros mayores. Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de 10 cm. de diámetro como mínimo, que se prolongara cuando menos 1.50 m. arriba del nivel de la azotea de la construcción.

**ARTICULO 108.-** Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los limites propios de cada predio.

**ARTICULO 109.-** Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hacia 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.

**ARTICULO 110.-** Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 10.00 m. entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal

Los registros deberán ser de 40 x 60 cm. cuando menos, para profundidades de hasta 1.00 m; de 50 x 70 cm. para profundidades de 1.00 hasta 2.00 m. los registros deberán tener tapas con cierre hermético, a prueba de roedores, cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables o complementarios o locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético.

**ARTÍCULO 111.-** En las zonas en donde no exista red de alcantarillado público, el ayuntamiento autorizara el uso de fosas sépticas de procesos bioenzimaticos de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno.

A las fosas sépticas descargaran únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

Todas las casas habitaciones y servicios ubicadas sobre el margen del arroyo que atraviesa la ciudad de suroeste a noreste deberán conectar sus descargas de aguas negras y grises a la red alcantarillado sanitario.

En el caso de zonas con suelos inadecuados para la absorción de aguas residuales, el ayuntamiento determinara el sistema de tratamiento a instalar.

**ARTICULO 112.-** La descarga de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terrenos de oxidación deberán contar con trampas de grasas registrables, para los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con trampas de grasas en las tuberías de agua residual, así también deberán contar con trampas areneros y/ o de solidos las tortillerías, los molinos las granjas y otros, antes de conectarlas a colectores públicos.

**ARTICULO 113.-** En las edificaciones ubicadas en calles con red de alcantarillado público, el propietario deberá solicitar al ayuntamiento la conexión del albañal con dicha red, para ello deberá presentarse ante las oficinas de sapam y cumplir con los requisitos y cuotas que establezcan, así mismo el interesado deberá tramitar el permiso de ocupación de la vía pública ante la dirección de desarrollo urbano presentando copia de identificación, copia del pago predial actualizado y copia del comprobante de pago generado a partir de su solicitud y en base a la ley de ingresos vigente.

**ARTÍCULO 114.-** Todo proyecto en que la alimentación de energía eléctrica sea en alta tensión, deberá considerar la instalación de acometida subterránea y subestación compacta, cumpliendo con las disposiciones de las normas técnicas correspondientes. Toda subestación deberá estar instalada en la parte baja del inmueble, de tal forma que ocasione la menor dificultad posible cuando sea necesario desplazar equipos al exterior o interior de la subestación.

**ARTÍCULO 115.-** Las instalaciones eléctricas de las edificaciones se deberán ajustar a las disposiciones aplicables a instalaciones eléctricas y por la comisión federal de electricidad.

**ARTÍCULO 116.-** Las edificaciones que requieran instalaciones telefónicas deberán cumplir con lo que establezcan las normas técnicas de instalaciones telefónicas de teléfonos de México, s.a. y/o secretaria de comunicaciones y transportes.

CAPITULO QUINTO

PADRON DE DIRECTORES RESPONSABLES

Y CORRESPONSABLES DE OBRA

**ARTICULO 117.-** La calidad de director responsable y corresponsable de obra se adquiere con el registro de la persona ante la secretaria de infraestructura del estado y ante la dirección de obras públicas del h. ayuntamiento municipal habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en el artículo 120 de este ordenamiento.

En el orden establecido estas 2 dependencias estarán encargadas de recibir los documentos que comprueben los requisitos fijados para la inscripción de director responsable o corresponsable de obra, de cerciorarse de su exactitud y dictaminar sobre la admisión y clasificación de los mismos.

SECCION PRIMERA.

DE LOS RESPONSABLES DE OBRA

**ARTÍCULO 118.-** El director responsable y corresponsable de obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia de este reglamento en las obras para las que otorgue su responsia.

**ARTÍCULO 119.-** Para los efectos de este reglamento se entiende que un responsable de obra otorga su responsiva profesional cuando:

**I**. Suscriba una solicitud de licencia de una construcción o demolición y el proyecto de una obra de las que se refieren en este reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por el o persona física, o moral, siempre que supervise quien otorga la responsiva**.**

**II.** Tome a su cargo su operación y mantenimiento aceptando la responsabilidad de la misma**.**

**III.** Suscriba un dictamen de estabilidad y/o seguridad de una edificación o instalación.

**IV.** Suscriba una constancia de seguridad estructural, o

**V.** Suscriba al visto bueno de seguridad, funcionabilidad y operación de una obra.

**ARTICULO 120.-** Para obtener el registro como director de responsabilidades y corresponsabilidades de obra, se deben satisfacer los siguientes requisitos:

* 1. Ser de nacionalidad mexicana o en su caso contar con carta de naturalización**.**
  2. Acreditar que posee cedula profesional como ingeniero civil, ingeniero arquitecto o arquitecto, constructor militar, o en su caso acreditar con el certificado de reconocimiento o revalidación expedite por la autoridad competente.
  3. Acreditar ante la comisión, que conoce la ley de desarrollo urbano, el presente reglamento y sus normas técnicas complementarias, la ley de fraccionamientos del estado, el plan y otras leyes y disposiciones reglamentarias relativas al desarrollo urbano, la vivienda, la construcción y la preservación del patrimonio ecológico, histórico, artístico y arqueológico, para lo cual deberá presentar el dictamen favorable a que se refiere el artículo 98 de este reglamento.
  4. Estar domiciliado en la ciudad acreditándolo a satisfacción de la comisión**.**
  5. Acreditar como mínimo diez años en el ejercicio profesional en la construcción de las obras a las que se refiere este reglamento.

**ARTÍCULO 121.-** La expedición de licencias de construcción no requerirá responsables de obra, cuando se trate de las siguientes obras:

* + - * 1. Reparación o cambios de techos de azotea o entrepisos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de material, y siempre que el claro no sea mayor de 4.00 m. ni se afecten miembros estructurales importantes**.**
        2. Construcción de bardas interiores o exteriores con una altura de 2.50 m**.**
        3. Apertura de claros de 1.50 m. como máximo en construcción hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble**.**
        4. Instalación de fosas sépticas o albañales en casa habitación**.**
        5. Exceptuando en conjuntos habitacionales, edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 30.00 m. construidos la cual deberá contar con los servicios sanitarios indispensables, estará construida en un solo nivel y claros no mayores de 4.00 m. en las zonas semiurbanizadas autorizadas de acuerdo al plan, el ayuntamiento con apoyo de los colegios profesionales establecerá un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que la soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo asesoría técnica durante la construcción.
        6. Casos en los que se requiera realizar aperturas en lozas, muros, etc., para dar mayor ventilación a la construcción pero sin que se afecten elementos estructurales**.**
        7. Obras menores por reparación y mantenimiento como resanes y aplanados, reparación o colocación de pisos (acabados) pintura, construcción de marquesinas.

SECCION SEGUNDA:

DE LOS CORRESPONSABLES DE OBRA

**ARTICULO 122.-** Corresponsable es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el responsable de obra en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso y deberá cumplir con los requisitos establecidos en este reglamento.

Se exigirá responsiva de los corresponsables para obtener la licencia de construcción a que se refiere el artículo 39 de este reglamento, en los siguientes casos:

* + 1. Corresponsables en seguridad estructural, para las obras de más de 25 m de altura o con más de 3,000.00 m2 de área construida, desplantados en suelos tipo i y ii; y construcciones de más de 15 m de altura o 1.000.00 m2 de área total construida, desplantadas en suelo tipo iii.

Correspondiendo a:

**SUELO TIPO I:** A estratos firmes compuestos por rocas calizas, localizadas a profundidades no mayores de 1.00 m.

**SUELO TIPO II:** A depósitos de suelos constituidos por estratos de lomos y arcillas de consistencia firme.

**SUELO TIPO III**: A depósitos de suelo arcillosos muy plásticos, el espesor de los estratos variara de 0.00 a 7.00 m de profundidad.

* + 1. Corresponsable en diseño urbano y arquitectónico para los siguientes casos:
       - 1. Conjuntos habitacionales, hospitales, clínicas y centros de salud, auditorios, bancos, baños públicos, bares y cantinas, bibliotecas, bodegas, almacenes, expendios y envasadoras de materias liquidas, sólidas y gaseosas peligrosas, boliches y billares, cárcamos y bombas, carpas y circos, centro de convenciones, centros deportivos, centros nocturnos, cabarets, discotecas, cines, cocheras O talleres de servicio, reparación y almacenamiento de vehículos autopropulsados, construcciones agrícolas, edificios de oficinas públicas y privadas, edificios de más de tres niveles, condominios, escuelas, ferias y exposiciones, funerarias, gasolineras y estaciones de servicio, guarderías, gimnasios, hangares, y talleres de reparación aeronáutica, hoteles y moteles, iglesias y templos, juegos mecánicos, laboratorios, lavado y engrasado de automotores, lienzos charros y plazas taurinas, madererías, mercados, molinos de nixtamal y tortillerías, museos, parque de diversiones, plantas de bombeo y rebombe de hidrocarburos, plantas químicas y petroquímicas, plantas de refinación en general, restaurantes y cafeterías, salas para conferencias, salones de fiestas, salones de baile, talleres de costura, teatros, tiendas departamentales y de autoservicio terminales para pasajeros (aéreas o terrestres).
         2. Edificaciones ubicadas en zonas del patrimonio histórico, artístico, arqueológico de preservación ecológica o las zonas en que el plan señale como política de preservación y rescate tipológico.
         3. El resto de las edificaciones que tengan más de 3,000 m2 cubiertos o más de 25 m. de altura sobre el nivel medio de banqueta o con capacidad para más de 250 concurrentes en locales cerrados o más de 1,000 concurrentes en locales abiertos.
    2. Corresponsables en instalación para los siguientes casos.
       - 1. Conjuntos habitacionales baños públicos, lavanderías, tintorerías, lavado y lubricación de vehículos, clínicas y centros de salud, instalaciones para exhibiciones, crematorios, industrias, cárcamos y bombas y todas aquellas edificaciones que por la naturaleza de sus actividades requieran.
         2. El resto de las edificaciones de más de 3,000 m2 de construcción, o más de 25 m de altura sobre el nivel medio de banqueta o más de 250 concurrentes.
         3. En especial para las instalaciones eléctricas con carga total instalada mayor de 10 kwts. suministro de alta tensión o suministros trifásicos.

**ARTÍCULO 123.-** Los corresponsables otorgan su responsiva en los siguientes casos.

* 1. El corresponsable de seguridad estructural cuando.
     + 1. Suscriba conjuntamente con el responsable de obra una licencia de construcción.
       2. Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la construcción.
       3. Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados.
       4. Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación.
       5. Suscriba una constancia de seguridad estructural o funcionalidad.
  2. El corresponsable en diseño urbano y arquitectónico cuando.
     + 1. Suscriba conjuntamente con el responsable de obra una licencia de construcción.
       2. Suscriba una constancia de seguridad estructural o funcionalidad.

1. El corresponsable en instalaciones cuando.
   * + 1. Suscriba conjuntamente con el responsable de obra una licencia de construcción.
       2. Suscriba la memora de diseño y los planos de proyecto de instalaciones.
       3. Suscriba los procedimientos sobre la seguridad de las instalaciones y su funcionalidad.

**ARTICULO 124.-** Para obtener el registro como corresponsable se requiere.

* 1. Acreditar que posee cedula profesional correspondiente a las siguientes profesiones**.**
     + 1. Para seguridad estructural ingeniero civil, ingeniero arquitecto, ingeniero mecánico electricista, ingeniero constructor militar**.**
       2. Para diseño urbano y arquitectónico: arquitecto, ingeniero arquitecto, urbanista.
       3. Para instalaciones: ingeniero electricista, ingeniero mecánico, ingeniero mecánico electricista, ingeniero industrial eléctrico, o afines a la disciplina**.**

1. Acreditar ante el área correspondiente del h. ayuntamiento, que conoce este reglamento, sus normas técnicas complementarias en lo relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad. para lo cual deberá obtener el dictamen favorable a que se refiere este reglamento**.**
2. Acreditar como mínimo cinco años en el ejercicio profesional de su especialidad.

**ARTÍCULO 125.-** Son obligaciones de los corresponsables:

* + - 1. Suscribir conjuntamente con el responsable de obra la solicitud de licencia, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 122.
      2. Verificar que el proyecto de la cimentación y de la estructura se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con el objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias establecidas en el título octavo de este reglamento.
      3. Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad necesarias establecidas en el título séptimo de este reglamento.
      4. Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto estructural y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados corresponden a lo especificado y las normas de calidad del proyecto tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecten los elementos estructurales en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.
      5. Notificar al responsable de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. en caso de no ser asentada esta notificación deberá comunicarlo al ayuntamiento para que se proceda a la suspensión de los trabajos enviando copia a la comisión.
      6. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento relativas a su especialidad.
      7. Incluir en el letrero de la obra, su nombre y número de registro.
  1. Del responsable en diseño urbano y arquitectónico:
     + 1. Suscribir conjuntamente con el responsable de obra, la solicitud de licencias, cuando se trate de las obras previstas en el artículo 39 fracción ii de este reglamento.
       2. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y que se hayan cumplido las disposiciones establecidas por el reglamento, así como las normas de imagen urbana del h. ayuntamiento y las demás disposiciones relativas al diseño urbano arquitectónico y la preservación del patrimonio cultural.
       3. Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

El plan y las declaratorias de usos, destinos y reservas;

Las condiciones que se exigen en la licencia de uso del suelo a que se refiere el artículo 36 de este reglamento en su caso.

La ley de régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el municipio.

Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales y con política de preservación por el plan;

* + - 1. Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente a su especialidad y tanto los procedimientos como los materiales empleados, correspondan al especificado a las normas de calidad del proyecto.
      2. Notificar al responsable de la obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar a la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora.
      3. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá notificarlo al ayuntamiento para que se proceda a la suspensión de los trabajos.
      4. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad;
      5. Incluir en el letrero de la obra, su nombre y número de registro.
  1. Del corresponsable en instalaciones:
     + 1. Suscribir conjuntamente con el responsable de obra la solicitud de licencia cuando se trate de las obras previstas en el artículo 122 fracción III de este reglamento.
       2. Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad verificando que hayan sido realizados los estudios y se hayan cumplido las disposiciones de este reglamento y la legislación vigente al respecto, relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones.
       3. Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra, se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto.
       4. Notificar al responsable de obra, cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar su ejecución asentándolo en el libro de bitácora.
       5. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo al ayuntamiento para que proceda a la suspensión de los trabajos, enviando copia a la comisión de admisión de responsables y corresponsables de obra.
       6. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a la especialidad,
       7. Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro. en los tres casos los corresponsables deberán refrendar su registro como tales cada año y cuando así lo determine el h. ayuntamiento, de acuerdo a lo establecido en el artículo 128 fracción II de este reglamento.
       8. Los corresponsables de obra pasaran personalmente a las oficinas del H. ayuntamiento, registrar su firma y domicilio, de inmediato a la acreditación señalada anteriormente. en caso de cambio de domicilio, deberá notificarlo al H. Ayuntamiento, dentro de los 8 días siguientes.

**ARTÍCULO 126.-** Las funciones y responsabilidades del responsable de obra y de los corresponsables, en cuanto a la terminación de la responsiva profesional, se sujetara a lo siguiente:

* 1. Las funciones del responsable de obra y corresponsables en aquellas obras para las que haya dado su responsiva terminaran:
     + 1. Cuando ocurra cambio, abandono o retiro del responsable de obra o corresponsable o de quien preste los servicios profesionales correspondientes se deberá levantar un acta, asentado en detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por el ayuntamiento, por el responsable o corresponsable, según sea el caso, y por el propietario de la obra.
       2. El H. ayuntamiento ordenara la suspensión de la obra.

Cuando el responsable de la obra o corresponsable no sea sustituido en forma inmediata y no se permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe nuevo responsable o corresponsable.

Cuando no haya refrendado su calidad de responsable. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución, para las que haya dado su responsiva.

El termino de las funciones del responsable de obra y corresponsable no los examine de la responsabilidad de carácter civil, penal o administrativa que pudiera derivarse de su intervención en la obra para lo cual haya otorgado su responsiva.

* 1. Para los efectos del presente reglamento la responsabilidad de carácter administrativo de los responsables de obra y corresponsables, terminara a los cinco años contados a partir de la fecha en que se expida la autorización de uso y ocupación a que se refiere el artículo 47 de este reglamento, cuando se trate de obras ejecutadas sin licencias o a partir del momento que formalmente haya dejado de ser el responsable de la obra correspondiente.

**ARTÍCULO 127.-** El H. ayuntamiento podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un responsable de obra o corresponsable en los siguientes casos:

1. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en solicitud de licencia o en sus anexos.
2. Cuando a juicio de la comisión de admisión de responsables y corresponsables de obra no hubiera cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva profesional.
3. Cuando haya reincidido en violaciones a este reglamento.
4. La suspensión se decretara por un mínimo de tres meses hasta un máximo de 12 meses. En caso extremo podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el responsable de obra o corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

**ARTÍCULO 128.-** La dirección de desarrollo urbano y obras públicas municipales, tendrán las siguientes atribuciones:

* 1. Verificar que las personas aspirantes a obtener el registro como director responsable o corresponsable de obra y las ya registradas en el mismo cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 120 y 128 de este reglamento.
  2. Llevar un registro de las licencias de construcción concedidas a cada perito responsable de obra así como el expediente personal de cada uno de ellos.
  3. Emitir opinión sobre la actuación de los director responsable o corresponsable de obra, cuando les sea solicitado por las autoridades del propio ayuntamiento.
  4. Vigilar cuando lo considere conveniente la actuación del director responsable o corresponsable de obra, durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan extendido su responsiva.
  5. Dar a conocer a través de la gaceta municipal y por estrados, la publicación del padrón de peritos responsables de obra.

**ARTÍCULO 129.-** El ayuntamiento previa opinión de la secretaria infraestructura del estado podrá determinar la suspensión de su registro a un director responsable o corresponsable de obra en los siguientes casos:

* 1. Cuando haya presentado información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos.
  2. Cuando a juicio de la secretaria de infraestructura del estado no hubiera cumplido sus obligaciones en los casos en que haya dado su responsiva profesional.
  3. Cuando haya reincidido en violaciones a este reglamento la suspensión se decretara por un mínimo de 3 meses hasta un máximo de 12 meses.

**ARTÍCULO 130.-** El ayuntamiento previa opinión de la secretaria de infraestructura del estado, podrá determinar la cancelación de su registro a un director responsable o corresponsable de obra en el siguiente caso de que este haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados.

En este caso podrá ser cancelado el registro sin perjuicio de que el director responsable o corresponsable de obra subsane las irregularidades en que haya incurrido.

CAPITULO SEXTO

CONSTRUCCIONES

**ARTICULO 131.-** Durante la ejecución de cualquier construcción el director responsable de la obra, o el propietario de la misma si esta no requiere de perito responsable de obra, tomaran las precauciones, adoptaran las medidas técnicas y realizaran los trabajos necesarios para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, por lo cual deberán cumplir con los reglamentos generales de seguridad e higiene en el trabajo y de medidas preventivas de accidentes de trabajo.

Todos los procedimientos de construcción deberán sujetarse a lo que establezcan las normas técnicas aplicables.

**ARTICULO 132.-** para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cementación se sujetara al cálculo correspondiente, así como las normas técnicas correspondientes de cimentaciones, en particular se cumplirá lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las construcciones y predios vecinos ni los servicios públicos.

**ARTÍCULO 133.-** Si en el proceso de una excavación se encuentran fósiles o piezas arqueológicas, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al ayuntamiento.

**ARTICULO 134.-** Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto; y garantizaran la eficiencia de las mismas; así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, para lo cual deberá cumplir con lo señalado en las normas técnicas correspondientes.

**ARTICULO 135.-** Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 7 días hábiles contados a partir de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad y transporte.

**ARTÍCULO 136.-** Los propietarios de obra cuya construcción sea suspendida por más de veinte (20) días, están obligados a limitar sus predios de la siguiente manera:

* + - 1. Por medio de bardas cuando falte el muro de la fachada.
      2. Clausurando los vanos que existan, cuando el, muro de fachada este ya construido, de manera que se impida el acceso, solamente quedara una puerta con cierre seguro que dará acceso al interior de la construcción.

Cuando un predio de propiedad particular que de acceso a predios colindantes este abandonado o sea motivo de insalubridad e inseguridad las autoridades municipales ordenaran a los propietarios de ese predio, hagan desaparecer esos motivos de no dar cumplimiento en el plazo que se fije, el ayuntamiento se hará cargo de los trabajos que conlleven al saneamiento de dicho predio, el importe de las obras relativas será a cargo del propietario.

**ARTÍCULO 137.-** El proyecto arquitectónico de referencia permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que se establezcan en las normas técnicas correspondientes de diseño sísmico.

Las construcciones que no cumplan con dicha condición de regularidad serán diseñadas para condiciones sísmicas más severas, en la forma en que lo especifiquen las normas correspondientes.

**ARTICULO 138.- T**oda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos una distancia no menor de 5 cm. ni menor que el desplazamiento horizontal calculado para el nivel de que se trate, el desplazamiento horizontal calculado se obtendrá con las fuerzas sísmicas reducidas según criterios que fijan las normas técnicas correspondientes.

La separación entre cuerpos de un mismo edificio o entre edificios adyacentes será cuando menos igual a la suma de la que de acuerdo con el párrafo precedente corresponda a cada uno.

Se anotaran en los planos arquitectónicos y en los estructurales las separaciones que deben dejarse en los linderos y entre cuerpos de un mismo edificio.

Los espacios entre construcciones colindantes y entre cuerpos de un mismo edificio, deben quedar libres de todo material, si se usan tapajuntas, estas deben permitir los desplazamientos relativos tanto en su plano como perpendicularmente a él.

CAPITULO SEPTIMO

DE LAS VISITAS DE INSPECCION

SANCIONES Y RECURSOS

**ARTICULO 139.-** Las disposiciones de este capítulo se aplicaran en la realización de actos de inspección, determinación de sanciones y recursos y corresponderá al presidente municipal aplicar lo dispuesto en el presente capitulo.

**ARTICULO 140.-** Las inspecciones tendrán por objeto verificar que las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas y el uso autorizado en un predio, cumplan con las disposiciones de la ley, este reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

**ARTICULO 141-** El ayuntamiento municipal podrá realizar por conducto de personal debidamente autorizado, visitas de inspección, dicho personal, al realizar tales visitas, deberá estar provisto del documento oficial que lo acredite como tal, así como de la orden escrita debidamente fundada y motivada en la que se precisara ubicación de la edificación, obras o predio por inspeccionar, el objeto de la diligencia y el alcance de esta.

**ARTÍCULO 142.-** El personal autorizado, al iniciar la inspección se identificara debidamente con la persona con quien se entienda la diligencia, exhibirá orden respectiva y le entregara copia de la misma, requiriéndole para que en el acto designe dos testigos.

En caso de negativa o de que los designados no acepten fungir como testigos, el personal de inspección podrá designarlos, hará constar esta situación en el acta administrativa que al efecto se levante sin que esta circunstancia invalide los efectos de la inspección.

**ARTÍCULO 143.-** En toda visita de inspección se levantara acta, en la que se hará constar en forma circunstanciada, los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la diligencia.

Concluida la inspección, se dará oportunidad a la persona con la que se entendió la diligencia para manifestar lo que a su derecho convenga, en la relación con los hechos asentados en el acta.

A continuación se procederá a firmar el acta por la persona con quien se entendió la diligencia, por los testigos y por el personal autorizado, quienes entregaran copia del acta al interesado.

Si la persona con al que se entendió la diligencia o los testigos se negaran a firmar el acta, o bien el interesado a aceptar copia de la misma, dichas circunstancias se asentaran en ella, sin que esta afecte su validez.

**ARTÍCULO 144.-** Al término de la inspección, los encargados de la misma deberán firmar el libro de la bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

**ARTÍCULO 145.-** La autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública para efectuar la visita de inspección cuando alguna o algunas personas obstaculicen o se opongan a la práctica de la diligencia, independientemente de las sanciones a que haya lugar.

**ARTICULO 146.-** Recibida el acta de inspección por la autoridad, esta requerirá al interesado mediante notificación personal, para que adopte de inmediato las medidas correctivas de urgente aplicación, fundado y motivando el requerimiento, para que, dentro del término de diez días hábiles a partir de que surta efecto dicha notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga en relación con el acta de inspección y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en la misma se asienten.

El infractor o su representante deberán acreditar al momento de comparecer ante la autoridad correspondiente su personalidad jurídica.

**ARTICULO 147.-** Una vez oído al presunto infractor, recibidas y desahogadas las pruebas que ofrecieron, o en caso de que el interesado no haya hecho uso del derecho que le concede el artículo anterior dentro del plazo mencionado, se procederá a dictar la resolución administrativa que corresponda dentro de los diez días hábiles siguientes, misma que se notificara al interesado.

**ARTÍCULO 148.-** En la resolución administrativa correspondiente, se señalaran o en su caso adicionaran, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerla y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables.

Dentro de los cinco días hábiles que sigan al vencimiento del plazo otorgado al infractor para subsanar las deficiencias o irregularidades observadas, este deberá comunicar por escrito y en forma detallada a la autoridad ordenadora, haber dado cumplimiento a las medidas ordenadas en los términos del requerimiento respectivo.

Cuando se trate de segunda o posterior inspección para verificar el cumplimiento de un requerimiento o requerimientos anteriores y del acta correspondiente se desprenda que no se ha dado cumplimiento a las medidas previamente ordenadas, el presidente municipal podrá imponer la sanción o sanciones que procedan conforme al artículo 153 de este reglamento.

**ARTÍCULO 149.-** Las violaciones a los preceptos de este reglamento, constituyen infracción y serán sancionadas administrativamente por el presidente municipal, con una o más de las siguientes sanciones:

* 1. Multa equivalente de diez hasta cien días de salario mínimo vigente, de acuerdo a la aplicación que señala la ley de ingresos municipales.
  2. Clausura o suspensión temporal, parcial o total.
  3. Arresto hasta por 36 horas.
  4. Cancelación de la licencia de construcción.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas que ordene el ayuntamiento en los casos previstos en este reglamento, y podrán ser impuestas conjunta o separadamente en lo conducente.

**ARTÍCULO 150.-** Para la imposición de las sanciones por infracciones a este reglamento se tomara en cuenta:

* 1. La gravedad de la infracción.
  2. Las condiciones económicas del infractor y
  3. La reincidencia si la hubiere.

**ARTÍCULO 151.-** Cuando proceda como sanción la clausura o suspensión temporal, parcial o total, el personal comisionado para ejecutarla procederá a levantar acta detallada de la diligencia siguiendo para ello los lineamientos generales establecidos para las inspecciones.

**ARTÍCULO 152.-** Las personas afectadas por las resoluciones dictadas con fundamento en este reglamento podrán recurrirlas mediante escrito que presentaran ante el presidente municipal, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

**ARTÍCULO 153.-** Las resoluciones dictadas por el presidente municipal serán recurribles ante el ayuntamiento en los siguientes casos:

* 1. Falta de competencia para dictar la resolución.
  2. Incumplimiento de las formalidades que legalmente deba reunir el acto recurrido.
  3. Inexacta aplicación de la disposición en que se funde la resolución impugnada.

**ARTICULO 154.-** Cuando el recurso no se interponga en nombre propio deberá acreditarse la personalidad de quien lo promueva, no se admite la gestión de negocios.

**ARTICULO 155.-** El escrito en que se interponga el recurso no estará sujeto a forma especial alguna, bastara con que el recurrente precise el acto reclamado, los agravios que a su juicio le cause la resolución impugnada, acredite debidamente su personalidad, suscriba dicho escrito y ofrezca las pruebas correspondientes anexadas al mismo.

**ARTICULO 156.-** En el recurso administrativo podrán ofrecerse, toda clase de pruebas, excepto la confesional.

**ARTÍCULO 157.-** Si se ofrecieron pruebas que ameriten desahogo, se concederá al interesado un plazo no menor de 8 ni mayor de 15 días hábiles para tal efecto.

Quedará a cargo del recurrente la presentación de testigos, dictámenes y toda clase de pruebas que de no presentarlas dentro del término concedido, no se tendrán en cuenta al emitir la resolución respectiva.

En lo no previsto en este capítulo será aplicable supletoriamente, en relación con el ofrecimiento, recepción y desahogo de pruebas, el código de procedimientos del estado de Chiapas.

**ARTÍCULO 158.-** La autoridad que conozca del recurso pronunciara su resolución dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha de recepción de las pruebas, o del desahogo de las mismas.

**ARTÍCULO 159.-** El recurso se tendrá por no interpuesto:

* 1. Cuando se presente fuera del término a que se refiere el artículo 161 de este reglamento.
  2. Cuando no se acredite debidamente la personalidad de quien lo suscriba.
  3. Cuando no aparezca suscrito, a menos que se firme antes del vencimiento del término para interponerlo, la autoridad que conozca del recurso prevendrá al recurrente para que lo firme.

**ARTÍCULO 160.-** Las resoluciones no impugnadas dentro del término establecido en el artículo 161 serán definitivas.

**ARTÍCULO 161.-** La interposición del recurso suspenderá la ejecución, de la resolución impugnada previa garantía ante la oficialía recaudadora correspondiente. Si la resolución impugnada no es de carácter económico, la suspensión se otorgara si concurren los siguientes requisitos:

* 1. Que la solicite el recurrente.
  2. Que el recurso sea procedente, atento a lo dispuesto en este reglamento.
  3. Que de otorgarse la suspensión, esta no tenga por efecto la consumación o continuación de actos u omisiones que impliquen prejuicios al interés social al público.

1. Que no se causen daños o perjuicios a terceros, a menos que se garantice su pago, para el caso de no obtener resolución favorable, por el monto que fije discrecionalmente la autoridad administrativa.
2. Que la ejecución de la resolución recurrida produzca daños o perjuicios de imposible o de difícil reparación en contra del recurrente.

**ARTÍCULO 162.-** Las resoluciones que pongan fin al recurso administrativo podrán ser revisadas en los términos de la ley de justicia administrativa del Estado.

**T R A N S I T O R I O S**

**Primero.-** Las disposiciones del presente reglamento entraran en vigor el día siguiente de su publicación.

**Segundo.-** En tanto no exista capacidad profesional para integrar el padrón de peritos responsables de obra, a juicio de las autoridades municipales, estos podrán ser sustituidos por constructores de obra.

**Tercero.-** Las solicitudes de licencia de construcción en trámite y las obras en ejecución, a la fecha de entrada en vigor de este reglamento, se sujetaran a las disposiciones que para tal efecto hayan establecido el reglamento y acuerdos vigentes a la fecha de su expedición.

**Cuarto.-** Se abrogaran todas las disposiciones que se opongan al presente reglamento.

Dado en la sala de sesiones de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Ocozocoautla de espinosa, Chiapas a los 10 días del mes de julio de dos Mil diecisiete.

De conformidad en el artículo 137 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de Chiapas; y aprobado que fue por el H. Cabildo, para su observancia general se promulga el presente Reglamento en el Palacio Municipal de Ocozocoautla de Espinosa, Chiapas, a los 10 días del mes de julio de dos mil diecisiete.

**LIC. FRANCISCO JAVIER CHAMBE MORALES, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.- Rúbrica.- VELLANEY RODRIGUEZ PASCACIO,** SINDICO MUNICIPAL.- Rúbrica.- **LUIS ALBERTO JIMENEZ MORALES,** PRIMER REGIDOR.- Rúbrica.- **ESPERANZA DE JESUS LOPEZ GOMEZ,** SEGUNDA REGIDORA.- Rúbrica.- **EFRAIN AVENDAÑO HERNANDEZ,** TERCER REGIDOR.- Rúbrica.- **IRENE MERCEDES NATAREN TOLEDO,** CUARTA REGIDORA.- Rúbrica**.- ROGER ANTONIO PEREZ GALDAMEZ,** QUINTO REGIDOR.- Rúbrica.- **MARIA ANTONIO CASTELLANOS PEREZ,** SEXTA REGIDORA.- **JUANA PINACHO CABALLERO,** REGIDORA REP. PROPORCIONAL.- **SARA LISBETH GOMEZ GÓMEZ,** REGIDORA REP. PROPORCIONAL.- **OLIVIA GORDILLO CHACON**, REGIDORA REP. PROPORCIONAL.- **ARIANA SAC NICTE ESTRELLA GARCIA,** REGIDORA REP. PROPORCIONAL.- **JUAN CARLOS VELASCO CORZO, SECRETARIO MUNICIPAL.- Rúbrica**