

El **CIUDADANO LICENCIADO BIÓLOGO PESQUERO RAFAEL SÁNCHEZ MOLINA**, Presidente Municipal de Cosalá, México, a sus habitantes hace saber:

Que el H. Ayuntamiento de ésta Municipalidad por conducto de su Secretaría, tuvo a bien comunicarme lo siguiente:

Con fundamento en el Artículo 115, Fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Artículos 125, Fracción II, de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, así como en los Artículos 27, Fracción VII, 37, Fracción IV, de la Ley de Gobierno Municipal.

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el día 13 de Septiembre de 2002, se acordó expedir el siguiente:

DECRETO MUNICIPAL No. 11
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN DEL MUNICIPIO DE COSALÁ*

TÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
DE LA COMPETENCIA

Artículo 1. Son de orden público e interés social las disposiciones de este reglamento y demás normas aplicables en materia de desarrollo urbano en el municipio de Cosalá.

Deberán regirse por las disposiciones de este reglamento:

- I. Las construcciones, modificaciones, ampliaciones, demoliciones, restauraciones, reparaciones, y excavaciones de cualquier género que se ejecuten en propiedad pública o privada.
- II. Los usos y destinos de predios, construcciones, vía pública, estructuras e instalaciones.
- III. La planeación del crecimiento, conservación, mejoramiento y fundación de centros de población.

Artículo 2. Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

- I. **Construcción:** La acción o efecto de fabricar, erigir, edificar; cualquier tipo de obra.
- II. **Modificación:** Es la acción y efecto de cambios que puede sufrir una construcción en su planta, fachada o calidad.
- III. **Reparación:** La acción de corregir algunos vanos, recintos o detalles estructurales de las construcciones.
- IV. **Instalación:** La acción y efecto de dotar de un conjunto de aparatos y conducciones de servicios a la construcción.

* Publicado en el P.O. No. 052, miércoles 30 de abril de 2003.

- V. **Ampliación:** Agrandar cualquier construcción.
- VI. **Demolición:** Derribar todo o una parte de la construcción.
- VII. **Restauración:** El conjunto de operaciones tendientes a conservar un bien cultural o mantener un sitio, monumento histórico o artístico en estado de servicio, conforme a sus características históricas, constructivas y estéticas.
- VIII. **Conservación:** Las operaciones necesarias para evitar la degradación de un bien mueble e inmueble.

CAPÍTULO II DE LAS FACULTADES

Artículo 3. Para los efectos de este reglamento se entiende por:

- I. **Municipio:** Al municipio de Cosalá.
- II. **Dirección:** A la dirección de obras y servicios públicos municipales, desarrollo urbano y ecología.
- III. **Reglamento:** Al reglamento de construcción para el municipio de Cosalá.
- IV. **La Ley:** A la Ley de Desarrollo de Centros Poblados del Estado de Sinaloa.
- V. **Ley Municipal:** A la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.
- VI. **Planos Urbanos:** A los planes de desarrollo urbano y sus actualizaciones que integran el Sistema Estatal de Planeación Urbana.

Artículo 4. La dirección de obras públicas tendrá las siguientes facultades:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, funcionabilidad y buen aspecto.
- II. Controlar y vigilar la utilización del suelo.
- III. Otorgar licencias y permisos para construcciones.
- IV. Proyectar y ejecutar las obras necesarias, para la preservación de servicios públicos.
- V. Supervisar las obras construidas.
- VI. Promover la participación de los habitantes a la construcción, conservación y reparación de las obras materiales de sus jurisdicciones respectivas.
- VII. Imponer las sanciones correspondientes a las violaciones de este reglamento, en lo que corresponde al municipio.

- VIII. Llevar el registro clasificado de constructores, peritos responsables, peritos especializados y compañías constructoras.
- IX. Solicitar el uso de la fuerza publica cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y,
- X. Las demás que le señale la Ley de Gobierno Municipal, este reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO III DE LOS PERITOS DE OBRA

Artículo 5. Se denominan peritos a los profesionales con título de arquitecto o ingeniero civil a quienes la dirección ha reconocido y registrado en el grupo correspondiente como tales, en virtud de haber demostrado tener la capacidad para proyectar, calcular, construir, remodelar, demoler y ejecutar todas las demás actividades que les correspondan en el ramo de la industria de la construcción los peritos responden con su firma ante la dirección por todas las actividades que esta respaldada y es requisito para tramitar cualquier licencia, imponiéndoles por otra parte, la obligación de aplicar este reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se hayan otorgado licencia con su intervención.

Artículo 6. Solo con la firma del perito registrado, salvo los casos expresamente exceptuados por este reglamento, la dirección autorizara la licencia para la ejecución de obras, reparaciones y demás trabajos que conforme a este mismo ordenamiento requieran la intervención de un perito que se haga responsable por ellas. Las licencias para obras con problemas técnicos particulares, solo se concederán con intervención de peritos capacitados para su debida solución.

Artículo 7. Los peritos reglamentados por este ordenamiento se clasifican en dos grandes grupos peritos responsables y peritos especializados. Los primeros son los que puedan respaldar solicitudes de licencias de toda clase de obra debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera a juicio de la dirección correspondiente de un perito especializado.

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

Artículo 8. La dirección deberá llevar un registro pormenorizado de los peritos responsables y especializados que hayan reunido los requisitos correspondientes y a quienes por tanto se haya otorgado la inscripción en dicho registro, con expresión de domicilio de cada uno de quienes aparezcan en el mismo.

Artículo 9. Para ser perito responsable se requiere:

- I. Ser ciudadano mexicano, y en caso de ser extranjero tener la autorización legal correspondiente para ejercer la profesión de ingeniero o arquitecto en el territorio del país.
- II. Tener título de ingeniero civil, de arquitecto o profesión a fin, expedido por alguna universidad o instituto de educación superior que tenga su domicilio dentro del territorio nacional, además del título se exigirá la cedula profesional del registro del mismo.

- III. Tener una práctica profesional no menor de tres años en la construcción, contados desde la fecha de expedición del título acreditado por constancia documentada de su colegio u otro documento a juicio de la dirección.
- IV. Ser miembro activo del colegio profesional correspondiente, acreditándolo con la constancia respectiva.

Artículo 10. Los solicitantes a perito que no tengan la practica fijada en la fracción III del artículo anterior podrán ser inscritos en el grupo de peritos responsables, desde la fecha de expedición de su título en su caso, pero solo podrán suscribir solicitudes para obras que tengan las siguientes condiciones:

- I. La suma de superficies a construirse no excederá de 200 m²; en total de un mismo predio.
- II. La altura de la construcción, incluyendo los servicios, no excederá de dos niveles.
- III. La obra para la que se solicita una licencia no revestirá problemas estructurales o arquitectónicos.

Artículo 11. Los peritos responsables que no sean al mismo tiempo peritos especializados por no tener el registro de esta calidad: no podrán avalar solicitudes de licencias que no sean trabajos de su especialidad.

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

Artículo 12. Se consideran especialidades, para los efectos de este reglamento, las siguientes: calculo de estructuras de concreto, calculo de estructuras de acero, mecánica de suelos, ingeniería sanitaria, urbanismo y pavimentos, instalaciones eléctricas, instalaciones de gas, clima artificial, acústica, restauración de monumentos y cualquiera otra actividad técnica que la dirección estime merecedora de tal calidad.

Artículo 13. Es obligación de los peritos responsables vigilar las obras para las que se hubiere otorgado licencia con su intervención responsiva y por consecuencia, responderán de cualquier violación a disposiciones de este reglamento, que en las ejecuciones de tales obras se cometan. El perito será responsable de que en la obra exista un libro encuadernado (bitácora) para las observaciones que deba hacerse en el mismo y de que este a disposición de los inspectores de la dirección.

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

Artículo 14. Si la ejecución de la obra no corresponde al proyecto aprobado, salvo cuando las variaciones entre dicho proyecto y la obra no cambian sustancialmente las condiciones de estabilidad, destino e higiene: se sancionara al perito responsable y se suspenderá la obra, debiendo presentar nuevos planos de lo construido.

Artículo 15. No se concederán nuevas licencias para obras a los peritos responsables, mientras no subsanen las omisiones de que trata en los siguientes casos:

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

Artículo 16. La dirección, previa audiencia del interesado, podrá retirar la autorización a un perito responsable y ordenara la cancelación a su inscripción en el registro correspondiente en los siguientes casos:

- I. Cuando se haya obtenido la inscripción proporcionando datos falsos.
- II. Cuando la dirección comprueba que ha proporcionado firmas para obtener licencias de obras que no haya dirigido.
- III. Cuando se comprueba una violación grave a este reglamento.

Artículo 17. Cuando un perito tuviere necesidad de abandonar temporalmente o definitivamente la vigilancia de una obra, deberá comunicarlo a la dirección designando al perito que ha de sustituirlo, con conocimiento expreso del propietario y del sustituto.

Artículo 18. Cuando el perito responsable no desee seguir dirigiendo una obra o el propietario no desee que el perito continúe dirigiéndola, darán aviso con expresión de motivos a la dirección, la que ordenará la inmediata suspensión de la obra hasta que se designe nuevo perito, debiendo dicha dirección levantar constancia del estado de avance de la obra hasta la fecha del cambio del perito, para determinar las responsabilidades de los peritos.

Artículo 19. El perito responsable responderá por adiciones o modificaciones a las obras, mientras no haga la manifestación de la terminación el propietario; de la obra o no comuniqué a la dirección, por escrito, el haber concluido su gestión.

CAPÍTULO IV DE LAS LICENCIAS

Artículo 20. La dirección tiene la facultad de otorgar autorizaciones, mediante licencias para cualquier tipo de alteración en las edificaciones, obras y servicios públicos.

Artículo 21. La licencia de construcción es el acto que consta en el documento expedido por el ayuntamiento a través de obras públicas; por el cual se permite a los propietarios o poseedores, según sea el caso, construir, ampliar, modificar, reparar o demoler una edificación o instalación.

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

La presentación de la documentación será responsabilidad del propietario o poseedor o del perito responsable de la obra en su caso.

El plazo máximo para extender la licencia de construcción será de cinco días hábiles.

Al extender la licencia de construcción, la dirección exigirá permiso sanitario a que se refiere la ley de salud del reglamento de ingeniería de la secretaria de salubridad y asistencia y el registro de la nueva obra nueva en la dirección general de catastro del estado, la efectuara obras publicas.

Artículo 22. Previa solicitud de la licencia de construcción, el propietario deberá obtener del ayuntamiento a través de desarrollo urbano, la licencia de uso del suelo, de acuerdo a lo determinado en los planes urbanos, a las solicitudes de uso del suelo deberán acompañarse de la escritura de la propiedad.

Artículo 23. Las licencias podrán ser solicitadas en forma impresa con redacción especial para cada caso, cuando la dirección la proporcione, serán requisitos indispensables para dar tramite a una solicitud, que se suministren todos los datos pedidos en la forma, tanto por el interesado, como por el perito responsable y el especializado cuando se exija, manifestando expresamente en ella, que aceptan ser solidariamente responsables de las obligaciones económicas y de otras en las que incurran por transgresiones a este ordenamiento.

Artículo 24. A toda solicitud de licencia de construcción deberá acompañarse los siguientes documentos:

- I. Licencia de uso del suelo.
- II. Constancia de alineamiento vigente.
- III. Constancia del número oficial.
- IV. Constancia de que si el predio cuenta o no con servicios de agua potable y alcantarillado.
- V. Cuatro tantos del proyecto de la obra.
- VI. La firma de los peritos especializados estará en todas las copias de los planos, y en los documentos que se consideran necesarios.

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

Artículo 25. Los planos del proyecto de la obra deberán contener mínimamente proyecto arquitectónico a escala mínima 1:100, debidamente acotados, levantamiento del estado actual del predio, planta de conjunto, cortes y fachadas, plantas y cortes de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y otras, mostrando las trayectorias, diámetros y material de tuberías y alimentaciones.

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

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

Los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte, de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales. Estos planos deberán acompañarse de la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto.

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

Artículo 26. Las licencias para la ejecución de obras o instalaciones públicas o privadas, para reparaciones, demoliciones o excavaciones, solo se concederán cuando las solicitudes para su realización vayan firmadas por los peritos responsables que las vayan a ejecutar, siendo dichas licencias requisitos imprescindibles para la realización de estas obras, salvo los casos especialmente autorizados por este reglamento.

Artículo 27. Si entre la expedición de un alineamiento y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiere modificado el alineamiento con motivo de un nuevo proyecto de construcción deberá sujetarse al nuevo alineamiento.

Artículo 28. El tiempo de las licencias de construcción que expida la dirección estará en relación con la magnitud y naturaleza de la obra por ejecutarse, la licencia que se otorgue llevara la expresión del plazo que se fije para la terminación de la obra. Terminado el plazo señalado, sin que esta haya concluido, deberá solicitarse prórroga de la licencia.

Artículo 29. Solo hasta que el propietario o perito responsable haya obtenido y tenga en su poder la licencia y en su caso los planos aprobados, deberá iniciarse la construcción, debiendo conservarla en la obra.

Artículo 30. Para hacer modificaciones al proyecto original, se solicitara la licencia presentando el proyecto de reformas por cuadruplicado. Las alteraciones permitidas en este reglamento no requerirán licencias.

Artículo 31. En las obras ya concluidas y cuyo propietario desee hacer modificaciones, el interesado deberá llenar los mismos requisitos que para construcción nueva, adquiriendo así la licencia.

Artículo 32. Excepto en casos especiales, a juicio de la dirección, podrán ejecutarse con licencia expedida al propietario sin responsiva del perito ni constructor registrado, las siguientes obras.

- I. Edificación de una sola pieza con dimensiones máximas de cuatro metros por lado, siempre que en el mismo predio no haya ninguna construcción, ni esta requiera instalaciones especiales.
- II. Amarre de cuarteaduras, arreglo o cambio de techos de azotea o entresijos sobre vigas de madera cuando en la reposición se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes.

- III. Construcción de bardas interiores exteriores, sencillas con altura máxima de dos metros cincuenta centímetros y longitud máxima a criterio de la dirección.
- IV. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no afectan elementos estructurales.
- V. Construcción de fosas sépticas, descargas domiciliarias y aljibes.
- VI. Limpieza, aplanados; pintura y rodapiés de fachadas.

Artículo 33. No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras:

- I. Edificaciones en un predio baldío de una vivienda familiar de 60 m² construidos, y claros no mayores de 4 m, ubicadas en zonas urbanas autorizadas de acuerdo a los planes urbanos, la dirección, establecerá, con apoyo de los colegios de profesionales o instituciones competentes, un servicio social para auxiliar en estas obras a las personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Cumpliendo además con los siguientes requisitos:
 - a) Que la obra alcance como máximo una altura de 5.50 mts.
 - b) Que se dé aviso por escrito a la dirección del inicio y la terminación de la obra, anexando croquis de ubicación y señalando nombre y domicilio del propietario o poseedor.
- II. Resanes y aplanados interiores.
- III. Reposición y reparación de pisos, sin afectar elementos estructurales.
- IV. Pinturas y revestimientos interiores.
- V. Reparación de albañales.
- VI. Reparación de tuberías de agua e instalaciones sanitarias sin afectar elementos estructurales.
- VII. Colocación de madrinas en techos, salvo en los de concreto.
- VIII. Limpieza, aplanado, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberá adaptarse las medidas necesarias para no causar molestias al público.
- IX. Divisiones, interiores en pisos de despachos o comercios, cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural.
- X. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales.
- XI. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la dirección, dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras.
- XII. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 16 m², si esta desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; y el Reglamento del Centro Histórico.

XIII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes.

XIV. Construcción, previo aviso por escrito a la dirección de la primera pieza de carácter provisional de 4 x 4 mts. Como máximo y de sus servicios sanitarios correspondientes siempre y cuando se respeten los alineamientos y las restricciones del predio, y

XV. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales.

Artículo 34. La dirección de obras públicas no otorgará licencia de construcción a lotes o fracciones de terreno que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuada sin autorización de la propia dirección.

Las dimensiones mínimas de predios que autorice la dirección para la que pueda otorgarse la licencia de construcción en ella, será la determinada en los planes urbanos, de acuerdo a la densidad habitacional permitida; cuando los planes urbanos no establezcan esta determinación; la superficie mínima será de 104 m² y frente mínimo de 6 m.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, la dirección podrá expedir licencias de construcción para fracciones permanentes de predios afectados por obras públicas, cuya superficie sea al menos de 45 m², y en los que tengan forma rectangular o trapezoidal, y de 60 m² en forma triangular, siempre que unos y otros tengan un frente a la vía pública no menor a 6 m.

CAPÍTULO V DEL SISTEMA DE INSPECCIÓN DE OBRA

Artículo 35. Con el fin de hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, la dirección lo hará por conducto de los inspectores que nombrados por el Ayuntamiento se encarguen de la inspección de obras bajo las condiciones previstas por este reglamento.

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

Artículo 36. Los inspectores deberán firmar el libro de la obra en que se registre el proceso de la misma, anotando la fecha de su visita y las observaciones que se hagan.

Artículo 37. La dirección ordenará la inmediata suspensión de trabajos efectuados sin la licencia correspondiente, o por no ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas en la misma, sin perjuicio de que pueda conceder permiso provisional a solicitud del constructor, fijando plazos para corregir la deficiencia que motive la suspensión.

Artículo 38. Recibida la manifestación de la terminación de una construcción, la dirección previa inspección, autorizara la ocupación y uso de la misma y relevará al perito de su responsabilidad por modificaciones o adiciones que hagan posteriormente sin su intervención.

Artículo 39. Podrá ordenarse la suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:

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

Artículo 40. En caso de falsedad en los datos de fondo consignado en una solicitud de licencia, se suspenderá la expedición de nuevas licencias de obras a los peritos responsables que hayan cometido la falta, mientras no se cubra la multa correspondiente. Esta pena también se aplicará por cualquier alteración al libro de registro y:

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

Artículo 41. Contra las sanciones que se impongan por violaciones al presente reglamento, los interesados podrán interponer recursos de revocación ante el presidente municipal, salvo en los casos en que el propio reglamento prevea otro tipo de recursos.

Artículo 42. Habrá solidaridad en la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este reglamento, por parte de los propietarios y de los peritos de las obras.

TÍTULO SEGUNDO

VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 43. Se entiende por vía pública aquella superficie en dominio o de uso común destinada por disposiciones del Ayuntamiento para el libre tránsito, así como para asegurar las condiciones de

funcionabilidad para la instalación de ductos, aparatos o accesorios también de uso público para los servicios urbanos.

Artículo 44. Las vías públicas mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas, por resolución de las autoridades municipales aprobadas por el H. Congreso del Estado, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles.

Artículo 45. Corresponde a la autoridad municipal la fijación de pago de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos y otros semejantes que se refieran al destino de las vías publicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

Artículo 46. Todo terreno que en los planos urbanos que cada municipio reconozca como oficiales, aparezca como vía publica, se presumirá que tiene la calidad de tal, salvo prueba plena de lo contrario, que deberá rendir aquel que afirme que el terreno en cuestión es de propiedad particular o pretenda tener algún derecho exclusivo a su uso, mientras no se pronuncie sentencia ejecutoria que así lo declare, nadie podrá impedir o estorbar el uso público del terreno de que se trate, la dirección podrá dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos, o estorbos al uso público, de los terrenos a que se refiere este artículo.

Artículo 47. En las calles de tránsito intensivo la dirección dará los permisos de ocupación de la vía publica que juzgue apropiados, comunicándolo de inmediato a la dirección general de tránsito para que determine las acciones y señalamientos eventuales que correspondan.

Artículo 48. Se requerirá permiso escrito de la dirección para:

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

Artículo 49. Corresponde a las autoridades municipales el dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el mas amplio goce de los espacios de uso publico, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 50. Las vías públicas tendrán el diseño y anchura que determinan los planes urbanos o las resoluciones del Ayuntamiento tomadas en caso de no existir estos.

Artículo 51. Los particulares que sin previo permiso de la dirección, ocupen la vía publica con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier otra forma, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable o alcantarillado, en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado publico, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos

y hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos, en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por dicha dirección.

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

Artículo 52. Se obliga el señalamiento por los propietarios o encargados de las obras, de todo lo que obstruya el expedito y seguro tránsito de las vías públicas en la forma que la misma dirección determine. Se tomaran al efecto las medidas necesarias levantando las infracciones que en violación a sus disposiciones sean cometidas.

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

CAPÍTULO II DEL ALINEAMIENTO Y USOS DEL SUELO

Artículo 53. Se entiende por alineamiento oficial la fijación sobre el terreno de la línea que señale el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida, o por establecerse a futuro determinado en los planes urbanos (Cartas urbanas de vialidad o cartas básicas de desarrollo urbano).

Artículo 54. Constancia de alineamiento, es el documento que consigne el alineamiento oficial a que se refiere el artículo anterior, para su expedición se requiere lo siguiente:

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

Artículo 55. Constancia de número oficial, es el documento que acredita el número oficial que le corresponderá a cada predio que tenga frente a la vía pública; los requisitos para este trámite son los mencionados en el artículo anterior.

Artículo 56. La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida, pero podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados por los organismos competentes del Ayuntamiento.

Artículo 57. Constancia de uso del suelo, es un documento donde se especifica la zona, densidad e intensidad de uso en razón a su ubicación, en base a lo determinado en los planes urbanos (Cartas urbanas de zonificación o cartas básicas de desarrollo urbano), en caso de que estos no contengan algunos usos, zonas; o determinen usos condicionados, la resolución será tomada por el consejo

municipal de desarrollo urbano, en las localidades que no sean cabeceras municipales y no cuenten con planes urbanos, la dirección se apoyara por lo determinado por el consejo ciudadano de desarrollo urbano. Dicha constancia será expedida por la dirección. Una vez reunidos los requisitos para su procedencia.

Artículo 58. Licencia de uso del suelo, es la certificación de el cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de uso de suelo, que vendrán manifestados en el proyecto de solicitud de permiso de construcción.

Artículo 59. Toda construcción que se levante con frente a la vía publica deberá sujetarse al alineamiento y nivel oficial que fijara la dirección, de acuerdo con los datos oficiales que tenga y conforme a los proyectos de planeación que estén legalmente aprobados.

Artículo 60. La dirección podrá modificar los alineamientos de las vías públicas a fin de facilitar la circulación de vehículos y peatones, previo proyecto.

Artículo 61. Cuando un nuevo alineamiento afecte a un predio, se indemnizará al propietario, por la parte que se toma para vía publica, conforme a las leyes y disposiciones en vigor, en la indemnización se incluirá el terreno, la construcción y cualquier derecho que existiese al fijar el nuevo alineamiento.

Artículo 62. Toda construcción que sobrepase el alineamiento oficial, será considerada como invasión de la vía publica, quedando obligado el dueño de la construcción, a demoler la parte de la misma que motive dicha invasión, dentro del plazo que señale la dirección.

Artículo 63. Para efectos de este reglamento se entiende por usos del suelo, los fines particulares a que podrán dedicarse las áreas o predios determinados, estos pueden clasificarse en:

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

Artículo 64. La superficie construida máxima en los predios, será la que se determine de acuerdo con las intensidades de uso del suelo establecidas en los planes urbanos, de no determinarse en estos la superficie de construcción permitida, en relación con la superficie del lote, será la determinada en el siguiente cuadro:

Superficie del Lote en m2	Coefficiente de Aprovechamiento
100 a 399	---
400 a 499	1.4
500 a 599	1.2
600 a 699	1.0
de 700 a mas	0.8

Artículo 65. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas por la dirección, si el programa permite el nuevo uso y la nueva densidad de ocupación del suelo.

Artículo 66. Los predios con áreas menores de 500 m2 deberán dejar sin construir como mínimo el 20% de su área, y los predios con área mayor, los siguientes porcentajes.

Superficie del Predio	Área Libre %
demás de 500 hasta 2000 m2	22.5
demás de 2000 hasta 3500 m2	25.0
demás de 3500 hasta 5500 m2	27.5
demás de 5500 m2	30.0

CAPÍTULO III DE LA NOMENCLATURA

Artículo 67. Es privativo de cada ayuntamiento, la denominación de todas las vías públicas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común, o bienes públicos dentro de su municipio, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o impongan nombres no autorizados.

Artículo 68. Corresponde al Ayuntamiento previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponda a la entrada de cada finca o lote, siempre que este tenga frente a la vía pública; y como consecuencia, solo a esta dependencia corresponderá el control de la numeración y el autorizar y ordenar el cambio de un número cuando este sea irregular o provoque confusión.

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

Artículo 69. Es obligación del Ayuntamiento dar aviso a la oficina de catastro e impuesto predial, a la tesorería municipal, al registro público de la propiedad, al registro federal de electores y a las oficinas de correos y telégrafos, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles.

CAPÍTULO IV DE LAS INSTALACIONES AÉREAS Y SUBTERRÁNEAS

Artículo 70. Las instalaciones subterráneas en la vía pública tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes; deberán alojarse, a lo largo de acera y camellones y en forma tal que no se interfieran entre sí.

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

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

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

CAPÍTULO V DE LA IMAGEN URBANA

Artículo 71. Las edificaciones que se proyectan en la zona de patrimonio histórico, artístico, arqueológico o zona de imagen, determinadas en los planes urbanos deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, anuncios, entre otros, que señalan los planes correspondientes, así como las señaladas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia y por el Instituto Nacional de Bellas Artes.

Artículo 72. Los usos en las edificaciones consideradas patrimonio histórico están sujetos a lo determinado en las tablas de mezcla de usos de los respectivos planes urbanos.

Artículo 73. Las edificaciones que se proyecten en la zona de imagen urbana o de patrimonio histórico, que requieran licencia de construcción, deberán acompañar esta de los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido mínimo.

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

Artículo 74. Los anuncios en las edificaciones consideradas patrimonio histórico, tendrán las siguientes restricciones:

- I. No se permitirán anuncios pintados sobre las construcciones.
- II. No se permitirán anuncios espectaculares en estructuras metálicas sobre las edificaciones.

III. No se permitirán anuncios de dimensiones que sobrepasen el 20 por ciento de la altura de la edificación donde se colocarán (tanto en lo largo como en lo ancho).

IV. Los anuncios deberán de ser desmontables.

Artículo 75. Los anuncios adosados, sobre postes y de azotea, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este título, con particular atención a los efectos del viento, deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura, el proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por el perito responsable de obra o por el perito especializado en seguridad estructural en obras en que este sea requerido.

Artículo 76. Cualquier demolición o remodelación en zonas del patrimonio histórico, artístico y arqueológico de la federación o del municipio, así como en las zonas de imagen, determinadas en los planes urbanos requerirá previamente a la licencia de demolición o remodelación, de la autorización de la dirección y de las autoridades federales que corresponda y requerirá en todos los casos, de perito responsable de obra.

Artículo 77. Para la instalación de antenas parabólicas se deberá obtener el permiso de la dirección; presentando el proyecto de la ubicación de estas, debiendo cumplir con los requisitos de imagen urbana y de seguridad ante descargas eléctricas, siendo obligatorio el uso de pararrayos.

CAPÍTULO VI DE LAS ÁREAS VERDES

Artículo 78. Es obligación de los propietarios, poseedores e inquilinos de inmuebles cuyos frentes tienen espacios para prados o árboles en las banquetas, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

Artículo 79. La dirección tiene la facultad de vigilar que los particulares solo planten en los prados de la vía pública, árboles de especies convenientes que no constituyan un obstáculo para las instalaciones ocultas o visibles de servicios públicos, sin la autorización correspondiente.

Artículo 80. Cuando se establezcan cerca de algún jardín o prado, carpas u otros espectáculos deberán aquellos ser protegidos mediante alambrado, malla metálica, quedando prohibido el uso de alambre de púas, recayendo la responsabilidad de las instalaciones a los empresarios de dicho espectáculos, acatando las disposiciones que a efecto le sean señalados por la dirección municipal de obras públicas.

CAPÍTULO VII DEL AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Artículo 81. Con el objeto de que los organismos operadores de sistemas de agua potable en la entidad estén en posibilidades de tener información permanente de dotaciones y consumos, todo proyecto deberá considerar:

I. Instalar un medidor tipo totalizador de gasto en cada una de las fuentes de abastecimiento o bien, dispositivos de placa u orificio.

- II. En todos los pozos, deberán dejarse preparaciones u orificios sobre la base del equipo de bombeo que permita el acceso al interior del tubo de ademe de sondas de medición del nivel de agua en todo momento.
- III. Instalar medidores de gasto en cada una de las tomas domiciliarias.

Artículo 82. El servicio de alcantarillado deberá contemplar la disposición de aguas negras y pluviales; seleccionándose el sistema de drenaje de acuerdo con las condiciones más convenientes señaladas por la dirección.

Artículo 83. Las tuberías o albañales que conducen las aguas residuales de una edificación hasta fuera de los límites de su predio, deberán ser de 15 cm. de diámetro como mínimo, contar con una pendiente mínima de 1.5 % y cumplir con las normas de calidad que expida la autoridad competente.

Los albañales deberán estar provistos en su origen de un tubo ventilador de 5 cms. de diámetro mínimo que se prolongara cuando menos de 1.5 m. arriba del nivel de la azotea de la construcción. La conexión de tubería de desagüe con albañales deberá hacerse por medio de obturadores hidráulicos fijos, provistos de ventilación directa.

Artículo 84. Los albañales deberán tener registros colocados a distancias no mayores de 10 metros entre cada uno y en cada cambio de dirección del albañal, los registros deberán ser de 40 x 60 cms. cuando menos, para profundidades de hasta 1.00 m., de 50 x 70 cms. cuando menos para profundidades mayores de 1.00 hasta 2.00 m., y de 60 x 80 cms. cuando menos de 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, a locales de trabajo y reunión deberán tener doble tapa con cierre hermético.

Artículo 85. Los proyectos de redes deberán constar en planos a escala y contendrán todos los datos técnicos necesarios para su interpretación.

Artículo 86. Los métodos de cálculo, la sección de materiales, las normas de instalación y pruebas, y demás especificaciones serán establecidas por la dirección.

Artículo 87. Las descargas domiciliarias tendrán un diámetro mínimo de 15 centímetros y las atarjeas un diámetro mínimo de 20 centímetros.

Artículo 88. Los talleres de reparación de vehículos y las gasolineras deberán contar en todos los casos con tapas de grasa en las tuberías de aguas residuales antes- de conectarlas a colectores públicos.

Artículo 89. Se deberán colocar areneros en las tuberías de aguas residuales de estacionamientos públicos descubiertos con circulaciones empedradas de vehículos.

Artículo 90. La recepción de las obras públicas de alcantarillado será por parte de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del municipio y por la dirección.

CAPÍTULO VIII DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Artículo 91. Los proyectos deberán contener como mínimo, en su parte de instalaciones eléctricas, lo siguiente:

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

CAPÍTULO IX DE LOS PAVIMENTOS

Artículo 92. Corresponde a la dirección y a la Comisión Municipal de Desarrollo de Centros Poblados (COMÚN), la fijación de tipo y especificaciones de pavimentos que deba ser colocado.

Artículo 93. Cuando se haga necesaria la ruptura de los pavimentos de la vía pública para la ejecución, de alguna obra, será requisito indispensable el recabar la autorización de la dirección previamente a la iniciación de tales trabajos, a fin de que esta dependencia señale las condiciones bajo las cuales se llevarán estos a cabo. La ruptura de pavimento deberá ser reparada precisamente con el mismo tipo que fue construido sujetándose a las mismas especificaciones del anterior.

Artículo 94. La dirección tiene a su cargo la vigilancia de los pavimentos en las vías públicas, que ejecuten las dependencias o particulares.

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

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

CAPÍTULO X DE LAS GUARNICIONES

Artículo 95. Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico del tipo “integral” o de las llamadas “rectas” o bien del tipo “mixto”. Según decisión en cada caso, de la dirección.

Artículo 96. Las guarniciones del tipo integral deberán ser de 65 centímetros de ancho mínimo de los cuales 50 centímetros corresponde a losa, el machuelo medirá 15 centímetros, salvo solución diferente de la dirección.

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

CAPÍTULO XI DE LAS BANQUETAS

Artículo 97. Se entiende por banqueta, acera o andador la porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones.

Artículo 98. Las banquetas deberán construirse de ladrillo o adoquín con espesor mínima de 7 centímetros y pendiente transversal del uno y medio al dos por ciento con sentido hacia los arroyos del tránsito y pendiente longitudinal máxima del diez por ciento, y sección mínima de 1.20 m.

Artículo 99. Al rebajar las banquetas para hacer rampas de acceso de vehículos estas deberán desarrollarse en un ancho no mayor de 80 centímetros a partir de la guarnición, siempre y cuando el resto de la banqueta no sea menor de 1.00 mts en función del servicio el diseño de la rampa quedara a juicio de la dirección.

TÍTULO TERCERO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE LAS CONSTRUCCIONES

CAPÍTULO I DE LAS RESTRICCIONES

Artículo 100. La dirección establecerá en los planes urbanos las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos, y las hará constar en los permisos, licencias, constancias de alineamiento o de usos del suelo que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

Artículo 101. Antes de iniciar una Construcción, deberá verificarse el trazo de alineamiento del predio, con base en la constancia de uso del suelo, alineamiento, número oficial y las medidas de la poligonal del perímetro, así como la situación del predio en relación con las colindantes, la cual deberá coincidir con los datos correspondientes del título de propiedad, en su caso, se trazarán después los ejes principales del proyecto, refiriéndolos a puntos que puedan conservarse fijos. Si los datos que arrojen el levantamiento del predio exige un ajuste en las distancias entre los ejes consignados en los planos arquitectónicos, deberá dejarse constancia de las diferencias mediante anotaciones en bitácora o elaborando planos del proyecto ajustado; el perito responsable de la obra deberá hacer constar que las diferencias no afectan las seguridades estructurales ni el funcionamiento de la construcción, ni las holguras exigidas entre edificios adyacentes, en caso necesario deberán hacerse las modificaciones pertinentes al proyecto arquitectónico y al estructural.

Artículo 102. Las construcciones que pretendan ser edificadas en zonas típicas, en calles o plazas donde existan monumentos o edificios de valor histórico o arquitectónico extraordinario, a juicio de

la dirección, solo podrán autorizarse en condiciones tales que la nueva edificación armonice con el conjunto a que se incorporara.

Artículo 103. Cuando a juicio de la dirección y del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, el proyecto de una fachada ofrezca contraste notorio desfavorable para el conjunto urbano circunvecino será facultad de la dirección establecer las consideraciones correspondientes. Cuando así sucediera, será obligatorio para el perito modificar el proyecto propuesto.

Artículo 104. Las bardas o muros que se autoricen construir en las zonas en que se establezcan limitaciones o servidumbres de jardín, tendrán un máximo de 2.00 metros sobre el nivel de la banqueta.

Artículo 105. En el caso de las marquesinas o balcones de tipo abierto, se autorizarán los que no excedan de 1.20 metros de ancho.

Artículo 106. La altura de una marquesina, incluida la estructura que la soporte no será menor de 2.40 metros sobre el nivel de la banqueta.

Artículo 107. Los techos, voladizos, balcones, jardineras y en general cualquier saliente, deberán construirse o acondicionarse de manera que se evite en absoluto la caída o escurrimiento de agua sobre la vía pública.

Artículo 108. Las áreas adyacentes de aeropuertos o pistas aéreas serán fijadas por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y la cual fijará las limitaciones de altura, el uso, densidad e intensidad, estas construcciones se fijarán de acuerdo a los planes urbanos respectivos.

Artículo 109. Las construcciones que queden en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrán una altura máxima de una décima (1/10) parte de la distancia que la separe de los límites del campo.

CAPÍTULO II DE LOS EDIFICIOS PARA HABITACIÓN

Artículo 110. Es obligatorio para los edificios destinados a habitación, el dejar ciertas superficies libres para patios cuando no den a la vía pública, con el fin de proporcionar luz y ventilación, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

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

Altura hasta:	Dimensión mínima de patio
3.00 metros	2.00 m.l.
6.00 metros	2.50 m.l.
9.00 metros	3.50 m.l.
12.00 metros	4.00 m.l.

Patios para piezas no habitables (cocinas, baños, lavabo y planchas).

Altura hasta:	Dimensión mínima de patio
3.00 metros	1.50 m.l.

6.00 metros	2.00 m.l.
9.00 metros	3.00 m.l.
12.00 metros	3.50 m.l.

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

Tampoco puede tener vistas de costado u oblicuos sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia de separación entre las dos propiedades.

Artículo 111. Solo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable, una cocina y un baño con sus servicios completos, en zonas urbanas.

Artículo 112. Todas las piezas habitables en todos los pisos, deben tener iluminación y ventilación por medio de vanos que darán directamente a patios o a la vía pública.

Artículo 113. Los edificios de habitación deberán también estar provistos de iluminación artificial que de cuando menos las cantidades mínimas.

Artículo 114. Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras y éstas tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros.

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

Artículo 115. Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles, aun contando con elevadores.

Artículo 116. Las puertas a la calle tendrán una anchura libre de 0.80 centímetros y en ningún caso la anchura de la puerta de entrada será menor que la suma del ancho de las escaleras que desemboquen en ellas.

Artículo 117. Las cocinas y baños deberán tener luz y ventilación directamente, de los patios o la vía pública por medio de vanos con una superficie no menor de un doceavo de área de las piezas.

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

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

Artículo 118. Cada una de las viviendas de un edificio deberá contar con sus propios servicios de baño, lavabo, excusado y fregadero.

Artículo 119. Solo por verdadera excepción y ante la ausencia de drenaje municipal, se podrá autorizar la construcción de vivienda cuyas aguas negras descarguen a fosas sépticas adecuadas.

Artículo 120. La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios se autorizarán de tal manera que no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes; las instalaciones deberán ejecutarse con sujeción a las disposiciones legales sobre esta materia.

CAPÍTULO III DE LOS EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS

Artículo 121. Cuando se cuente con clima e iluminación artificial, la restricción de construcción se limitará a la indicada para área de estacionamiento, determinada en este reglamento.

Artículo 122. Las escaleras de edificios de comercio y oficinas tendrán una huella mínima de 28 centímetros y los peraltes un máximo de 18 centímetros, y deberán construirse con materiales incombustibles.

Artículo 123. Será obligatorio dotar a estos edificios de servicios sanitarios, destinando uno a hombres y otro a mujeres, ubicados en forma tal que no requiera subir o bajar mas de un nivel para tener acceso a cualquiera de ellos.

Artículo 124. Se podrá autorizar iluminación y ventilación artificial para este tipo de edificios, siempre y cuando tengan todas las condiciones necesarias para la debida visibilidad y ventilación a juicio de la dirección.

CAPÍTULO IV DE LOS EDIFICIOS PARA LA EDUCACIÓN

Artículo 125. En todos los casos, la construcción, remodelación y ocupación de edificios educacionales particulares y oficiales, deberá tener el visto bueno de la dirección. Solo se autorizará que un edificio ya construido se destine a estos fines, cuando llene todos los requisitos que señala este capítulo; estando facultada la dirección para inspeccionarlos y exigir las mejoras que crea pertinentes.

La superficie mínima del terreno destinado a la construcción de un edificio para la educación será a razón de 2.50 m. por alumno, calculando el número de estos de acuerdo con la capacidad total de las aulas, mismas que tendrán un cupo máximo de 50 alumnos y con dimensiones mínimas de un m2 por alumno.

Artículo 126. Las aulas deberán estar iluminadas y ventiladas por medio de ventanas hacia la vía pública o a patios, debiendo abarcar las ventanas toda la longitud del muro que se utilice para este fin.

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

Artículo 127. Los espacios de recreo serán indispensables en los edificios para educación y tendrán una superficie mínima equivalente a un 15 % del área construida con fines diversos a los del esparcimiento y contarán con pavimentos adecuados, requisito que podrá dispensarse en caso excepcionales.

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

Artículo 128. Cada aula deberá estar dotada cuando menos con una puerta con anchura mínima de 1.20 m. los salones de reunión deberán estar dotados de dos puertas con la misma anchura mínima.

Artículo 129. Las escaleras de los edificios para educación se construirán con materiales incombustibles y tendrán una anchura mínima de 1.20 m.; podrán dar un servicio a un máximo de 4 aulas por piso y deberán ser aumentadas a razón de 30 centímetros por cada aula que se exceda de ese número pero en ningún caso se permitirá una anchura mayor de 2.40 m. sus tramos serán rectos y los escalones deberán tener como mínimo huella de 28 centímetros y peraltes de 17 centímetros máxima. Deberán estar además dotadas de barandales con altura mínima de 90 centímetros.

Artículo 130. Los centros escolares mixtos, deberán estar dotados de servicios sanitarios separados para hombres y mujeres, que satisfagan los siguientes requisitos mínimos:

- I. Jardines de niños y primarias.
Un sanitario por cada 30 alumnos.
- II. Secundarias y preparatorias.
Un sanitario por cada 70 hombres.
Un sanitario por cada 50 mujeres.

Todas las escuelas de cualquier grado contarán con un bebedero por cada 100 alumnos. La concentración máxima de los muebles para los servicios sanitarios de un plantel escolar deberán estar en la planta baja.

Artículo 131. Tratándose de escuelas que sirvan a un mismo sexo, bastara un solo núcleo sanitario.

Artículo 132. Será obligación de la escuela contar con un local adecuado para enfermería y equipo de emergencia.

CAPÍTULO V DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS

Artículo 133. Los campos deportivos públicos o privados deberán construirse en terrenos convenientemente drenados, contando en sus instalaciones con servicio de vestidores y sanitarios suficientes e higiénicos, quedan exentos de estos requerimientos los campos denominados “llaneros”.

Artículo 134. En caso de dotarse de graderías, las estructuras de estas serán de materiales incombustibles y solo en casos de alturas menores de 2.5 m. podrán autorizarse que se construyan de madera.

Artículo 135. En lo que respecta a las albercas que se construyan en los centros deportivos deberán establecerse las zonas para natación y clavados, con indicadores visibles de las profundidades máximas y mínimas y el punto en que cambie la pendiente del piso, así como aquel en que la profundidad sea 1.50 m,

CAPÍTULO VI DE LOS EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 136. Los estadios, arenas lienzos charros o cualquiera otro semejante deberán contar con las instalaciones especiales para proteger debidamente a los espectadores.

Artículo 137. Las gradas de los edificios de espectáculos públicos deberán tener una altura mínima de 40 centímetros y máxima de 50 centímetros y una profundidad de 60 centímetros.

Artículo 138. Las graderías deberán contar con escaleras cada 9 metros los cuales deberán tener una anchura mínima de 90 centímetros, en cada 10 filas habrá pasillos paralelos a las gradas.

Artículo 139. Los edificios para espectáculos deportivos deberán contar con un local adecuado para enfermería la que contará con el equipo de emergencia.

Artículo 140. En las construcciones deportivas se contará con baños para los competidores y sanitarios para el público.

Artículo 141. La dirección estudiará los proyectos de construcción de edificios y centros para espectáculos siendo cuidadosa en la ubicación de puertas de acceso de salida, ventilación e iluminación, cálculo de requerimiento para servicios sanitarios así como medidas preventivas contra incendios.

Artículo 142. Serán aplicables a los centros para espectáculos deportivos; las disposiciones del capítulo que se refiere a las salas de espectáculos, en lo que respecta a ubicación, puertas de acceso o salida, ventilación e iluminación, cálculo de rendimiento para servicios sanitarios y acabados de éstos, así como lo no previsto en este capítulo.

CAPÍTULO VIII DE LOS BAÑOS PÚBLICOS

Artículo 143. Los baños públicos deberán contar con instalaciones hidráulicas y que tengan fácil acceso para su mantenimiento y conservación.

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

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

CAPÍTULO VIII DE LAS SALAS DE ESPECTÁCULOS

Artículo 144. Será facultad de la dirección, el otorgamiento del permiso para la construcción de salas de espectáculos públicos, atendiendo preferentemente a la aprobación, de la ubicación de los mismos con sujeción a lo determinado en los planes urbanos.

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

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

Artículo 145. Las salas de espectáculos regidas por el presente capítulo tales como cinematográficas, salas de conciertos o recitales, teatros, salas de conferencias o cualesquiera otra semejante, deberán tener acceso y salidas directas a las vía pública, o bien comunicarse con ellas a través de pasillos con anchuras de la suma de todas las circulaciones que desalojen las salas por estos pasillos.

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

Toda sala de espectáculos deberá contar al menos con tres salidas con anchura mínima cada una de 1.80 m.

Artículo 146. Las salas de espectáculos deberán tener vestíbulos que comuniquen la sala con la vía pública o con los pasillos de acceso a ésta.

Además, toda clase de sala deberá contar con un espacio para descanso durante los intermedios.

Artículo 147. Las butacas deberán estar fijas en el piso, a excepción de las que se sitúen en palcos y plateas, debiendo tener siempre asientos plegadizos.

Artículo 148. Solo se permitirá la instalación de butacas en las salas de espectáculos, por lo que se prohibirá la construcción de gradas, si no están provistas de asientos individuales. La anchura mínima de las butacas será de 50 centímetros y distancia mínima entre sus respaldos de 85 centímetros debiendo quedar un espacio libre mínimo de 40 centímetros entre el frente del asiento y el de cualquier butaca al punto mas cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso será menor de 7 metros, ya que queda prohibida la colocación de butacas en zonas de visibilidad defectuosa.

Artículo 149. La anchura de las puertas que comuniquen la sala con el vestíbulo, deberán estar calculadas para evacuar la sala en tres minutos.

CAPÍTULO IX DE LOS HOSPITALES Y SANATORIOS

Artículo 150. Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia.

Artículo 151. Será indispensable que el edificio cuente con planta eléctrica de emergencia con la capacidad adecuada.

Artículo 152. Un edificio ya construido, y que se destine a servicios de hospital solo se autorizará si reúne los requisitos establecidos por las autoridades de salud correspondientes.

CAPÍTULO X DE LAS INSTALACIONES Y EDIFICIOS INDUSTRIALES

Artículo 153. El permiso para la construcción de un edificio destinado a industria podrá concederse tomando en cuenta lo dispuesto por la Ley de Desarrollo Urbano y Centros Poblados, los planes

urbanos, la dirección, el consejo municipal o el consejo ciudadano de desarrollo urbano en su caso y las siguientes normas: las industrias que por la naturaleza de sus actividades impliquen riesgos, produzcan desechos o se consideren contaminantes, se ubicarán fuera de las áreas urbanas en las zonas industriales creadas a propósito.

Tratándose de aquellas industrias que no causen molestia alguna, podrán ubicarse dentro del área urbana, siempre y cuando su instalación no cause perturbaciones, y su ubicación este permitida en los planes urbanos o aprobada por el consejo municipal o consejo ciudadano de desarrollo urbano.

La dirección cuidará especialmente que las construcciones para instalaciones industriales, satisfagan lo previsto en los reglamentos y leyes en la materia.

Artículo 154. Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización de operación, previa inspección que practique la dirección.

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

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

CAPÍTULO XI DE LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 155. Se denomina estacionamiento a un lugar de propiedad privada o pública destinada al resguardo de vehículos y corresponde la aprobación de su construcción a la dirección y a la Comisión Municipal (COMUN).

Artículo 156. Siendo el estacionamiento de vehículos en las vías publicas, materia de la competencia de las autoridades municipales y de tránsito en las poblaciones del estado, es a la dirección, conjuntamente con las autoridades de tránsito a quienes corresponde resolver sobre los lugares que se destinen a ese servicio público, y tomar medidas, para satisfacer sus necesidades, de acuerdo con las consultas que les soliciten los Ayuntamientos respectivos.

Artículo 157. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación, de acuerdo a su topología y su ubicación, conforme a lo siguiente:

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN

NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES

Habitación unifamiliar	Hasta 175 m2 (1) de mas de 175 m2 (2)
Habitación plurifamiliar	1 por vivienda

II. Servicios	
Administración pública	1 por cada 30 m2
Administración privada	1 por cada 30 m2
y almacenamiento y abastos	1 por cada 450 m2 construidos
Tiendas de productos básicos y especialidades	1 por 120 m2 construidos
Tiendas de autoservicio	1 por 120 m2 construidos
Tiendas de departamentos	1 por 120 m2 construidos
Centros comerciales	1 por 120 m2 construidos
Venta de materiales de Construc. y vehículos	1 por 300 m2 de terreno
(mater. elect. sanit. y ferretería)	1 por 150 m2 construidos
Tiendas de servicios	1 por 60 m2 construidos
Exhibiciones	1 por 120 m2 construidos
Centros de información	1 por 120 m2 construidos
Instituciones religiosas	1 por 120 m2 construidos
Alimentos y bebidas	1 por 45 m2 construidos
Entretenimiento	1 por cada 30 m2 construidos
(cines y teatros)	1 por cada 15 m2 construidos
Recreación social	1 por 120 m2 construidos
(club campestre y de golf)	1 por cada 1500 m2 de terreno
(salones para fiestas, club social y centros nocturnos)	1 por cada 30 m2 construidos
Deporte y recreación	1 por 200 m2 de construidos
(albercas publicas, equitación)	1 por 300 m2 de terreno
(lienzos charros, estadios y pistas deportivas)	1 por cada 40 m2 construidos para espectadores
(boliche, billar, patinaje y juegos de mesa)	1 por cada 120 m2 construidos
Alojamiento	1 por 150 m2 construidos
Servicios funerarios	1 por 150 m2 construidos
(agencias funerarias)	1 por cada 90 m2 construidos
(cementeros)	1 por cada 600 m2 de terreno
Hatas 1000 fosas	
de mas de 1000 fosas	1 por cada 1500 m2 de terreno
Transportes terrestres	1 por 150 m2 construidos
(terminales)	
(estaciones)	1 por cada 60 m2 construidos
Transportes aéreos	1 por 60 m2 construidos
Comunicaciones	1 por 60 m2 construidos
III Industria	
Pesada	1 por 600 m2 construidos
Mediana	1 por 600 m2 construidos
Ligera	1 por 300 m2 construidos
Extractiva	1 por 300 m2 construidos
IV Espacios Libres	1 por 3000 m2 de terreno
(plazas y explanadas)	1 por cada 300 m2 de terreno
(jardines, jardines botánicos y parques urbanos de más de 50 has.)	1 por cada 20,000 m2 de terreno

V Infraestructura	
Servicios e instalaciones de infraestructura	1 por 300 m2 de terreno
VI Equipamiento	
Hospitales	1 por 90 m2 construidos
Centros de salud	1 por 90 m2 construidos
Asistencia Social	1 por 150 m2 construidos
Asistencia animal	1 por 200 m2 construidos
Educación elemental	1 por 180 m2 construidos
Educación media	1 por 120 m2 construidos
Educación Superior	1 por 75 m2 construidos
Inst. científicas	1 por 120 m2 construidos
Defensa	1 por 300 m2 construidos
Policía	1 por 150 m2 construidos
Bomberos	1 por 150 m2 construidos
Reclusorios	1 por 300 m2 construidos
Emergencias	1 por 150 m2 construidos

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

Artículo 158. Para otorgar licencia para la construcción adaptación o modificación de lugares que se destinen para estacionamiento, será requisito previo la aprobación de su ubicación, de acuerdo a lo determinado en los planes urbanos.

Artículo 159. Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de vehículos, con una anchura mínima de 2.50 m.

Artículo 160. En las construcciones para estacionamientos se admitirá una altura mínima de 2.10 m. en las zonas de capiteles de columnas y 2.20 m. en los espacios de circulación, en casos especiales; se admitirán alturas menores en los espacios que alojen parte del vehículo, sin circulación de personas.

Artículo 161. Los estacionamientos deberán tener ventilación suficiente.

Artículo 162. Cuando solamente se utilice terrenos baldíos para estacionamiento éstos deberán drenarse adecuadamente y revestirse con pavimento o material de sello.

Artículo 163. Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima de 15% con una anchura mínima de circulación de 2.50 m. en rectas y 3.50 en curvas, con radio mínimo de 7.50 m. al eje de la rampa.

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

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

Artículo 164. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banqueta de 15 centímetros de altura y 30 centímetros de anchura con los ángulos redondos.

TÍTULO CUARTO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS

CAPÍTULO I DE LOS DISPOSITIVOS DE PROTECCIÓN

Artículo 165. Siempre que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ésta, se colocarán dispositivos para proteger de peligros o perjuicios a terceros.

Artículo 166. Los dispositivos a que se refiere el artículo anterior consistirán en:

- I. **Barreras:** Cuando se ejecuten obras de pintura, limpieza o similares, se colocarán barreras que se puedan remover al suspenderse el trabajo diario. Estarán pintadas de amarillo y tendrán leyendas de precaución.
- II. **Marquesinas:** Cuando los trabajos se ejecuten a más de diez metros de altura, se colocarán marquesinas que cubran suficientemente la zona de la vía pública inferior al lugar de las obras.
- III. **Tapiales Fijos:** Para obras de otro tipo, se colocarán tapiales fijos que cubrieran todo el frente de la obra y una faja anexa de cincuenta centímetros sobre la vía pública. Previa solicitud podrá concederse mayor superficie de ocupación.
- IV. **Pasos Cubiertos:** En obras cuya altura sea mayor de diez metros, o en aquellas en que la invasión de la acera lo amerite la dirección podrá exigir que se construya un paso cubierto además del tapial.

En casos no previstos la dirección podrá adecuar el cumplimiento de algunos de estos requisitos.

Artículo 167. Los tapiales serán de madera, concreto, mampostería, u otro material que ofrezca las mismas garantías de seguridad.

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

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

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

Artículo 168. Los demoledores y constructores están obligados a conservar los tapiales en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto. Con excepción de los letreros de los directores responsables de las obras, no se permitirán rótulos o anuncios en los tapiales si no cuenta con la licencia correspondiente.

Artículo 169. Las tuberías de las instalaciones hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustibles líquidos, aire comprimido y oxígeno, se probarán antes de utilizarse en la obra, mediante la aplicación de agua, aire o solventes diluidos, a la presión y por el tiempo adecuado, según el uso y tipo de instalación.

Artículo 170. En los accesos e instalaciones para minusválidos en edificios para comercios y oficinas, educación, instalaciones deportivas, edificios para espectáculos deportivos, baños públicos, salas de espectáculos, hospitales y sanatorios, instalaciones y edificios industriales, iglesias o templos, y áreas verdes, se deberán contar con un acceso/salida para minusválidos a manera de rampa, así como en la banqueta inmediata al mismo; de igual manera deberán colocarse estas rampas en las esquinas de los cruceros mas transitados. Las puertas de acceso y salida de emergencia deberán ser del ancho suficiente para que pueda transitar una silla de ruedas.

CAPÍTULO II DE LAS EXCAVACIONES

Artículo 171. Al efectuar la excavación en las colindancias de un predio, se deberán de tomar las precauciones necesarias para evitar el volteo de los cimientos adyacentes, así como para no modificar el comportamiento de las construcciones colindantes.

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

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

Artículo 172. Para las excavaciones en las zonas de baja compresibilidad, se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelto o heterogéneo, que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción. Desde el punto de vista del asentamiento y capacidad de carga.

De acuerdo con la naturaleza y condición del terreno se adoptarán las medidas de protección necesarias, tales como ademes o taludes.

Artículo 173. Cuando deban emplearse ademes, se colocarán troquelado a presión contra los parámetros del terreno, acuñándose periódicamente para evitar agrietamiento de éste.

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

Artículo 174. En caso de suspensión de una obra, habiéndose ejecutado una excavación deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca perturbaciones en los predios vecinos o en la vía pública.

Artículo 175. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo a la dirección, quien tomara las medidas procedentes y dará aviso a las autoridades competentes.

CAPÍTULO III

DE LOS TERRAPLENES Y RELLENOS

Artículo 176. La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo, controlando su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

Artículo 177. Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los proyectados, se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

Artículo 178. Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción deberán cumplir con los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorios y de campo.

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

Artículo 179. Tratándose de pavimentos industriales y los destinados al tránsito de vehículos en predios particulares, se colocará una base de grava cementada o material con propiedades amalgamas, salvo que el terreno natural posea propiedades mejores que las de la base.

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

CAPÍTULO IV

DE LAS PRUEBAS DE CARGA

Artículo 180. Se requiere efectuar pruebas de carga de estructuras en los siguientes casos:

- I. En edificios clasificados como pertenecientes al grupo de diseño sísmico.
- II. Cuando lo determine la dirección.

Artículo 181. Las pruebas de carga en estructuras de concreto reforzado no necesitarán llevarse a cabo antes de los cincuenta y seis días siguientes a la fecha del colado.

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

CAPÍTULO V DE LOS ANDAMIOS

Artículo 182. Se entenderá por andamio, cualquier armazón provisional para subirse a trabajar en albañilería, pintura, o cualquier obra de construcción.

Artículo 183. Todo andamio fijo deberá estar diseñado para resistir su propio peso, mas la carga viva a que estará sujeta la cual no se tomará menor que 100 kg/m² supuesta en la posición mas desfavorable.

Artículo 184. Los andamios deben construirse de manera que protejan de todo peligro a las personas que los usen y a las que pasen cerca o debajo de ellos, tendrán las dimensiones adecuadas y los dispositivos de protección necesarios para estas condiciones de seguridad.

CAPÍTULO VI DE LAS DEMOLICIONES

Artículo 185. En una demolición se tomarán en cuenta las precauciones para evitar que causen daños y molestias en construcciones vecinas o en la vía pública. Si se emplean puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección, se tendrá cuidado de no causar perjuicios a las construcciones vecinas.

Artículo 186. La dirección estará facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento, independientemente de que procedan.

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

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

Artículo 187. No se permitirá el uso de explosivos para llevar a cabo una demolición.

Artículo 188. Cuando a juicio de la dirección la demolición se esté ejecutando en forma inadecuada, por el peligro que ofrezcan o las molestias que ocasionen, ordenará su suspensión y las obras de protección necesarias, con costo para los propietarios de las obras.

Artículo 189. Las demoliciones de locales contruidos o edificaciones con un área mayor de 60 m2 o de tres o más niveles de altura, deberán contar con un perito responsable de obra. Según lo dispuesto en este reglamento.

TÍTULO QUINTO DEL USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICIOS

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 190. Son obligaciones de los dueños de los predios el mantenerlos en buenas condiciones de aspecto e higiene y libres de maleza, así como evitar que se conviertan en un lugar de molestias o peligro para los vecinos o transeúntes, y observar además las siguientes disposiciones:

- I. Los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura.
- II. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente, y
- III. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Artículo 191. Los terrenos deberán estar drenados adecuadamente evitando el encharcamiento de aguas que provoquen focos de infección no se permitirá el deposito de escombros o basura.

Artículo 192. Los propietarios de las edificaciones tienen obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad e higiene.

Las fachadas deberán conservarse aseadas y pintadas en su caso. Otros elementos, como marquesinas, cortinas de sol, toldos y similares se conservarán aseados y en buen estado.

Artículo 193. Las instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, neumáticas y de gas, deberán conservarse en buenas condiciones para dar servicio y seguridad.

CAPÍTULO II DE LAS EDIFICACIONES PELIGROSAS Y RUINOSAS

Artículo 194. Para efectuar obras de reparación, aseguramiento o demolición de edificaciones peligrosas o ruinosas, se requiere de licencia de la dirección. Si se trata de obras urgentes, la licencia se concederá con preferencia, a las que no lo sean.

Artículo 195. Cuando la dirección tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación, presente algún peligro para las personas o bienes, ordenará con la urgencia que el caso requiera al propietario de aquellas, que hagan las reparaciones, obras o demoliciones que sean necesarias conforme el dictamen técnico, precisando el peligro de que se trate. Para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza publica en los siguientes casos:

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

Artículo 196. Cuando el propietario, no este conforme con la orden emitida, podrá presentar el recurso de revocación que se especifica en el presente reglamento.

Artículo 197. Al concluir las obras o trabajos que se le hayan autorizado y ordenado, el propietario o el responsable de la obra, dará aviso a la dirección, la que verificará si son suficientes y determinará en su caso lo que sea necesario corregir o completar.

Artículo 198. La dirección está facultada para ejecutar a costa del propietario las reparaciones, obras o demoliciones, que hayan ordenado y para tomar las demás medidas que sean necesarias para hacer desaparecer todo peligro.

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

Artículo 199. Si se confirma la orden de desocupación, la dirección podrá ejecutarla administrativamente en caso de renuencia del ocupante a cumplirla.

CAPÍTULO III

DE LOS USOS PELIGROSOS, MOLESTOS O MALSANOS

Artículo 200. La dirección impedirá usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios, estructuras o terrenos dentro de las zonas habitacionales o comerciales, ya que los mismos se permitirán en lugar reservados para ello conforme a la Ley de Desarrollo Urbano y Centros Poblados o a los lineamientos de los planes urbanos, o en otros en que no haya impedimento, previa la fijación de medidas adecuadas.

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

Artículo 201. Para los efectos del artículo anterior será requisito para los usuarios el recabar la autorización previa de la dirección para la utilización del predio.

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

Artículo 202. En cualquier caso se le notificará al interesado, con base en el dictamen técnico, de la desocupación voluntaria del inmueble o la necesidad de ejecución de obras; tales como adaptaciones,

instalaciones y otros trabajos para cesar los inconvenientes en el plazo que se les señale, teniendo el interesado derecho de ser oído dentro de los tres días siguientes a la fecha en que reciba la orden.

Artículo 203. Si las obras, adaptaciones o medidas a que se refiere el artículo anterior no fueran ejecutadas por el interesado en el plazo fijado por la dirección, esta podría proceder a su ejecución

Artículo 204. Se considera entre otros usos que originen peligro insalubridad o molestias, los siguientes:

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

CAPÍTULO IV DE LOS MATERIALES FLAMABLES

Artículo 205. Los depósitos de madera, pastura, hidrocarburos, expendios de papel, cartón y otro material flamable, así como los talleres en que se manejen sustancias fácilmente combustibles, deberán quedar separados de los locales en que se encuentren hornos, fraguas, calderas de vapor o instalaciones similares; por muros contruidos de material incombustibles de un espesor no menor de 28 centímetros y los techos de tales depósitos o talleres deberán estar formados de materiales incombustibles.

CAPÍTULO V DE LOS EXPLOSIVOS

Artículo 206. El almacenamiento de los materiales explosivos se divide en los que por si solos ofrecen peligro inminente y aquellos que no lo ofrecen y de continuo se utilizan por las industrias químicas localizadas dentro de la ciudad, tales como nitrocelulosas industriales humedecidas en alcohol, cloratos, nitratos, etc.

Artículo 207. Queda estrictamente prohibido dentro del perímetro de la ciudad, el construir depósitos de sustancias explosivas.

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

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

Artículo 208. El almacenamiento de los materiales explosivos que no ofrecen por si solos peligros inminentes, deberán hacerse en locales fuera de las instalaciones de las fábricas, a distancia no menor de 15 metros, de la vía pública. Las bodegas tendrán paredes de ladrillo con espesor no menor de 28 centímetros y techo de material ligero. La ventilación deberá ser natural por medio de ventilas según convengan.

CAPÍTULO VI DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Artículo 209. Para efectos de este reglamento se consideran zonas de riesgo:

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

Artículo 210. Para sacar licencia de construcción en estas zonas, se necesita obtener previamente, licencia de Uso del suelo.

Artículo 211. Limitaciones mínimas para las construcciones en zonas de riesgo:

- I. **Zona de influencia de conducción eléctrica:** se tomarán en cuenta las restricciones que marca el reglamento al respecto de la comisión federal de electricidad.
- II. **Zonas bajas con posibilidad de inundación:** estas zonas son las que en épocas de grandes avenidas pluviales, tienden a acumular grandes cantidades de agua y representaría un peligro la construcción en estas zonas, únicamente se podrán, proyectar áreas deportivas, de recreación al aire libre y demás autorizadas, al criterio de la dirección.
- III. **Márgenes de lagos y ríos:** para las edificaciones en las márgenes de lagos y ríos se deberá respetar lo establecido en la Ley Federal de Aguas.
- IV. **Zona de influencia de las gaseras y almacenes de combustibles:** no se permitirá su ubicación en un radio de influencia regional recomendable de 15 kms. o de 30 minutos. No se otorgará permiso de construcción dentro de estas áreas, todo lo que refiere a gases líquidos y explosivos deberán localizarse fuera de la mancha urbana.
- V. **Basureros:** se toma como radio de influencia regional recomendable 6 kms. o 15 minutos. Por lo que se prohibirá la ubicación de zonas habitacionales en esta área.

- VI. **Gasoductos:** las poblaciones que sean cruzadas por todo tipo de gasoductos, deberán respetar un derecho de vía de 1.00 m del eje de ambos lados, para evitar posibles riesgos a las construcciones cercanas.

Artículo 212. Las edificaciones de riesgo menor con excepción de los edificios destinados a habitación, de hasta cinco niveles, deberán contar en cada piso con extinguidores contra incendios, adecuados al tipo de incendios que puedan producirse en la construcción, colocados en los lugares fácilmente accesibles y con señalamiento, que indiquen su ubicación de tal manera que su acceso, desde cualquier punto del edificio de 20 mts.

Artículo 213. Los edificios de riesgo mayor deberán disponer, además de lo requerido para los de riesgo menor a que se refiere el artículo anterior, de las siguientes instalaciones, equipo y medidas preventivas.

I. Redes de hidrantes, con las siguientes características:

- a) Tanques o cisternas para almacenar agua en proporción de 5 litros por metro cuadrado construido, reservada exclusivamente a surtir a la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima para este efecto será de 20,000 litros.
- b) Dos bombas automáticas, autocebantes cuando menos, una eléctrica y otra con motor de combustión interna, con succiones independientemente para surtir a la red con una presión constante entre 2.5 a 4.2 kilogramos/cm².
- c) Una red hidráulica para alimentar directa y exclusivamente las mangueras contra incendios, dotados de toma siamesa de 65 mm. de diámetro con válvula de no retorno en ambas entradas, 7.5 cuerdas por cada 25 mm. cople movable y tapón macho. Se colocará por lo menos una toma de este tipo en cada fachada y se ubicarán al paño de alineamiento a un metro de altura sobre el nivel de la banqueta. Estará equipada con válvula de no retorno, de manera que el agua que se inyecte por la toma no penetre a la cisterna; la tubería de la red hidráulica contra incendios deberá ser de acceso soldable o fierro galvanizado c-40, y estar pintada con esmalte rojo.
- d) En cada piso, gabinete con salidas contra incendios dotados con conexiones para mangueras, las que deberán ser en número tal que cada manguera cubra un área de 30 m. de radio y su separación no sea mayor de 60 m., uno de los gabinetes estará lo mas cercano posible a los cubos de las escaleras.
- e) Las mangueras deberán ser de 38 mm. de diámetro de material sintético, conectadas permanentemente y adecuadamente a la toma y colocarse plegadas para facilitar su uso. Estarán provistas de chiflones de neblina.
- f) Deberán instalarse los reductores de presión necesarios, para evitar que en cualquier toma de salida para mangueras de 38 mm. se exceda la presión de 4.2 kg/cm².

Artículo 214. Será obligatorio e indispensable que los edificios comerciales, salas de espectáculos y demás locales cuenten con los dispositivos contra incendios previstos en este reglamento, sin perjuicio de que la dirección en cualquier momento adopte otros medios para el combate de incendios, tales como granadas, extinguidores químicos u otros similares.

Artículo 215. Será obligatorio igualmente para los locales autorizados para el almacenamiento de materiales explosivos, flamables o fácilmente combustibles, tales como garaje, tlapalerías, droguerías, expendios de aguarrás, thinner, pintura y barnices en cantidades apreciables, cartonería y otro similares, cuenten con los dispositivos contra incendios que le sean señalados.

Artículo 216. Para efectos de este reglamento, se consideran materiales incombustibles los siguientes: adobe, tabique, ladrillo, block de cemento, yeso, asbesto, concreto, vidrio y metales.

Artículo 217. Será obligatorio presentar con la solicitud de licencia de construcción y ocupación de un local a que se refiere los dos artículos anteriores, una memoria indicando las medidas de protección contra incendios con que se contará, quedando la dirección en la facultad de aprobarlas en la licencia, o bien señalar otras complementarias que crea conveniente.

Artículo 218. Todo fraccionador tendrá obligación de instalar hidrantes contra incendios, debidamente distribuidos de común acuerdo con el cuerpo de bomberos de la localidad.

Artículo 219. Las edificaciones deberán estar equipadas con sistemas pararrayos en los casos y bajo las condiciones que la misma indique.

TÍTULO SEXTO DE LAS SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I DE LAS SANCIONES

Artículo 220. Serán sancionados con multas los propietarios, poseedores, titulares, peritos responsables de obra, peritos especializados y/o a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección.

Artículo 221. Para fijar la sanción deberá tomarse en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 222. Se sancionará al perito responsable, al perito especializado, al propietario o a la persona que resulte responsable, con multa de una a veinte veces el salario mínimo diario de la región:

- I. Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre, a solicitud del inspector, los planos autorizados y la licencia correspondientes.
- II. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública, o cuando hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente.
- III. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores de la dirección de planeación y desarrollo urbano.
- IV. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten a la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública; y

V. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificaciones y predios.

Artículo 223. Se sancionará con multa de una a veinte veces el salario mínimo de la región a los peritos responsables de obra que incurran en las siguientes infracciones:

- I. Cuando no cumplan con lo previsto por el artículo 13 de este reglamento.
- II. Cuando en la ejecución de una obra violen, las disposiciones establecidas en las normas técnicas de este reglamento; y

Artículo 224. Se sancionará con multa de una a treinta veces el salario mínimo de la región, a los peritos responsables de obra que incurran en las siguientes infracciones:

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

Artículo 225. Se sancionará al perito responsable de obra, al propietario, o a la persona que resulte responsable:

- I. Con multa de una a treinta veces al salario mínimo diario de la región en los siguientes casos:
 - a) Cuando en una obra o instalación no respeten las previsiones contra incendio previstas en este reglamento.
 - b) Cuando para obtener la expedición de licencias de construcción, o durante la ejecución y utilización de la edificación, haya hecho uso de documentos falsos; y
- II. Con una a cinco tantos del importe de los derechos de licencia:
 - a) Cuando una obra excediendo las tolerancias previstas en este reglamento, no coincida, con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado; y
 - b) Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra, no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalado en la constancia de alineamiento.

Artículo 226. Las violaciones a este reglamento previstas en los artículos que anteceden, se sancionaran con multa de una a treinta veces al salario mínimo diario de la región.

Artículo 227. Al infractor reincidente que incurra en otra falla igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra se le aplicara el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta con anterioridad.

Artículo 228. A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por alguna autoridad municipal, se le sancionará con arresto administrativo hasta por 38 horas en los términos de la ley.

Artículo 229. El presidente municipal, podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

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

CAPÍTULO II DEL RECURSO DE REVOCACIÓN

Artículo 230. Contra todas las medidas previstas en este reglamento y contra las sanciones que se impongan por violaciones al mismo, los interesados podrán interponer recurso de revocación ante el presidente municipal, salvo en los casos que el propio reglamento, prevea otro tipo de recurso.

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

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

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

Artículo Primero. Considerando las reformas, modificaciones y adecuaciones que hicieran mas ágil la aplicación y operación del presente reglamento, el Ayuntamiento de considerarla necesario, se apoyará directamente con el consejo municipal de desarrollo urbano.

Artículo Segundo. Este reglamento entrará en vigor un día después de publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Sinaloa”.

Artículo Tercero. Se derogan todas las disposiciones reglamentarias y administrativas que se opongan al presente reglamento. Exceptuando al reglamento de construcción de la zona de monumentos históricos.

Artículo Cuarto. El presente reglamento es aprobado en el salón de sesiones a los trece días del mes de noviembre del año dos mil dos.

**C. LIC. B.P. RAFAEL SÁNCHEZ MOLINA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL**

PROFR. RICARDO SANTOS ALDANA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

Por tanto mando se imprima, publique y circule para su debida observancia.

Es dado en el palacio del H. Ayuntamiento de Cosalá, Estado de Sinaloa, a los trece días del mes de noviembre del año dos mil dos.

C. LIC. B.P. RAFAEL SÁNCHEZ MOLINA
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL

PROFR. RICARDO SANTOS ALDANA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO