

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE VALLE DE JUAREZ

TÍTULO PRIMERO

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento se expide de conformidad con las facultades que confiere al Ayuntamiento el artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con los artículos 28 Fracción IV y 73 al 80 del capítulo II del Título séptimo de la Constitución Política del Estado, numerales 42 fracciones IV, V y VI y 47 fracción V de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal, y artículo 10 del Código Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 1 Bis. Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- a) Reglamento: El presente ordenamiento.
- b) Municipio: El Municipio de Valle de Juárez, Jalisco.
- c) Ayuntamiento: El Órgano de Gobierno del Municipio de Valle de Juárez, Jalisco.
- d) Número Oficial: La numeración o número específico que se le asigna a un predio urbano o intraurbano.
- e) Nomenclatura: La denominación o nombre específico que se asigne a las vías y/o espacios abiertos públicos.
- f) Vías Públicas: Espacios públicos destinados para el tránsito de personas y/o vehículos.
- g) Espacios Abiertos Públicos: Cualquier construcción o área de utilidad pública.
- h) dígitos: Son los números en cerámica o material autorizado que corresponderá al número oficial, y que servirá de identificación al bien inmueble.
- i) Dirección.- La Dirección Municipal de Obras Públicas y/o Reglamentos.

Artículo 2. Toda excavación, construcción, demolición, modificación o ampliación de cualquier género, que se ejecute en propiedad privada o del dominio público, así como todo acto de ocupación de la vía pública dentro del municipio de Valle de Juárez, Jalisco, debe regirse por las disposiciones del presente reglamento.

Artículo 2 Bis. Las disposiciones de este reglamento, también se aplicarán a zonas de asentamientos humanos irregulares, quedando condicionadas las licencias de construcción a que se ajusten a los esquemas de ordenamiento y de regularización correspondiente a cada zona.

Artículo 3. Corresponde al H. Ayuntamiento Constitucional de Valle de Juárez, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo 2, así como la vigilancia de las mismas para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento por conducto de las Direcciones de Obras Públicas y de Reglamentos.

Toda acción urbanística desarrollada en el Municipio, deberá contar necesariamente con la autorización respectiva, en caso contrario el urbanizador será el responsable de proporcionar los servicios correspondientes, relevando al H. Ayuntamiento de cualquier responsabilidad; por lo tanto, todo habitante del Municipio que adquiera o pretenda llevar a cabo cualquier tipo de construcción en predios irregulares, el H. Ayuntamiento queda deslindado de la obligación de suministrarle los servicios básicos, (Agua Potable, Drenaje , Alcantarillado, Electricidad e Infraestructura de cualquier tipo).

Artículo 4. Para los fines de este reglamento se designará al Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el Municipio de Valle de Juárez, Jalisco, como "el Plan Municipal", a la Dirección de Obras Públicas como "la Dirección", al Código Urbano para el Estado de Jalisco como "El Código", al Reglamento Estatal de Zonificación como "el Reglamento de Zonificación" y al Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano para el Municipio de Valle de Juárez, Jalisco, como "el Reglamento".

Artículo 5. En todo lo no previsto en el presente reglamento. Se aplicará supletoriamente el derecho común en materia de desarrollo urbano, las normas de derecho administrativo general, el Reglamento Interno del Ayuntamiento y la Administración Pública Municipal de Valle de Juárez, Jalisco, la jurisprudencia en materia administrativa y los principios generales de derecho.

CAPÍTULO II

LAS FACULTADES DE LAS DIRECCIONES DE OBRAS PÚBLICAS Y REGLAMENTOS

Artículo 6. La Dirección de Obras Públicas para los fines a que se refiere el artículo tercero de este reglamento, tiene las siguientes facultades:

I. La elaboración y participación directa en la aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, que de acuerdo al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establezca los usos y destinos del suelo.

II. Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las leyes sobre la materia, así como dictaminar sobre la clasificación y tipificación de fraccionamientos, colonias y zonas urbanas con las características que en particular considere necesarias.

III. Determinar en los ámbitos técnico administrativo que las construcciones, instalaciones, calles, servicios públicos y equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno.

IV. Conceder o negar, de acuerdo a este Reglamento; las licencias y permisos para todo género de actividades contempladas en el artículo segundo.

V. Inspeccionar todas las actividades contempladas en el artículo segundo, sea que éstas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar lo dispuesto en este Reglamento.

VI. Practicar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura o edificio cualquiera.

VII. Ordenar la suspensión de obras en los casos previstos por este Reglamento.

VIII. Dictaminar en coordinación con las Direcciones de Reglamentos y Protección Civil, lo relacionado con la construcción edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para evitar peligro o perturbación, y en su caso clausurar el inmueble y solicitar la revocación de la licencia municipal correspondiente.

IX. Ejecutar por cuenta de los propietarios, las acciones ordenadas en cumplimiento de este Reglamento y que no fueran realizadas en el plazo fijado por “la Dirección”, previo acuerdo al respecto.

X. Proponer a la Dirección de Reglamentos, las sanciones que correspondan.

XI. Llevar un registro clasificado de directores responsables de proyecto u obra, peritos en supervisión municipal y compañías constructoras, así como registro provisional para la ejecución de obras federales, estatales y municipales

XII. Evitar el asentamiento irregular en zonas prohibidas y reordenar los existentes.

Artículo 6 Bis. La Dirección de Reglamentos para los fines a que se refiere el artículo tercero de este reglamento, tiene las siguientes facultades:

I. La inspección y vigilancia permanente y organizada del cumplimiento de este reglamento por parte de los particulares, así como del uso de licencias, permisos, autorizaciones o concesiones otorgados por la autoridad municipal al amparo de dicho ordenamiento, dentro de la jurisdicción del Municipio;

II. Promover la difusión de este reglamento que significa obligaciones a cargo de los particulares y su cumplimiento por parte de éstos. En los casos de infracción y en los términos de las disposiciones aplicables, conceder un plazo para el cumplimiento voluntario por parte del infractor y, en caso de incumplimiento, levantar el acta de inspección en la que se haga constar que subsiste la infracción correspondiente;

III. Ordenar y llevar a cabo las inspecciones, así como ordenar la suspensión de obras, clausuras o cualquier sanción o medida de seguridad que proceda, en los casos previstos en este Reglamento de y de las Leyes y Reglamentos estatales en materia de desarrollo urbano;

IV. Dictaminar en coordinación con la Dirección de Protección Civil, lo relacionado a construcción de edificaciones peligrosas y establecimientos malsanos o que causen molestias, para evitar peligro o perturbaciones;

V. Girar las órdenes de inspección y llevarlas a cabo, por sí o por conducto de las áreas cuya competencia resulte, y levantar las actas correspondientes, en los términos establecidos por la ley;

VI. Coordinar y supervisar las labores de inspección, a efecto de que sean desempeñadas con estricto apego a las normas legales, con eficiencia, honestidad y comedimiento en su trato con los particulares;

VII. Comunicar a la Dirección de Obras Públicas, las principales causas de infracción a las disposiciones de este ordenamiento por parte de los particulares, para su atención, proponiendo las acciones administrativas que estime pertinentes; y

VIII. En los casos de infracción a este reglamento, remitir las actas para su calificación a la instancia competente.

CAPÍTULO III

LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 7. Directores Responsables. Son los profesionales de la planeación, diseño, ingeniería urbana y de la edificación en general; reconocidos por la autoridad municipal con la capacidad de autorizar las solicitudes de los proyectos mencionados, avalando que estos cumplan con lo establecido por el Código Urbano, el Reglamento Estatal de Zonificación, el Reglamento Municipal de Zonificación y Control Territorial del municipio de Valle de Juárez en su Título Octavo, Capítulo Séptimo, el presente Reglamento y los Programas y Planes parciales de Desarrollo Urbano aplicables a su área de ubicación, así como dirigir y supervisar la ejecución de las obras, responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados.

La autoridad municipal deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado y público de los directores responsables y corresponsables, que hayan reunido los requisitos correspondientes y por tanto pueden fungir como tales.

CAPÍTULO IV

De los Peritos en Supervisión Municipal

Artículo 8. Los peritos en supervisión municipal son los profesionistas auxiliares de la autoridad municipal en la verificación de las obras de urbanización o edificación, con título, cedula profesional de ingeniero civil, arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia, que son los contratados por la autoridad municipal para auxiliarla en la verificación de las acciones urbanísticas, con el propósito de que éstas se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal, reportando las anomalías que detecte, asumiendo en cada caso las responsabilidades legales que de tal proceso se deriven, teniendo, asimismo, la responsabilidad de informar periódicamente o antes en el caso de ser necesario, a la dependencia municipal correspondiente, tal y como lo establece el Código Urbano, el Reglamento Estatal de Zonificación, el Reglamento Municipal de Zonificación y Control Territorial del municipio de Valle de Juárez en su Título Octavo, Capítulo Octavo, el presente Reglamento y los Programas y Planes parciales de Desarrollo Urbano aplicables a su área de ubicación.

TÍTULO SEGUNDO

CAPÍTULO I

LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Las Licencias

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio, entre otros, el otorgar o negar las autorizaciones o licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas independientemente del régimen en que se consoliden; entendiéndose como acciones urbanísticas, según lo estipulado por el Artículo 10 del referido Código a las siguientes:

I. ACCIÓN URBANÍSTICA: La urbanización del suelo; los cambios de uso, las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

II. ACCIÓN URBANÍSTICA MAYOR: La urbanización del suelo; fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; el desarrollo de conjuntos urbanos o habitacionales; la rehabilitación de zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;

III. ACCIÓN URBANÍSTICA MENOR: Los cambios de uso, las fusiones y subdivisiones de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas;

Artículo 10. Para cumplimiento de lo anterior deberán reunirse los requisitos que se enlistan en los párrafos siguientes.

Escrito dirigido al titular de la Dirección de Obras Públicas, solicitando el Dictamen de Usos y Destinos para certificar el uso actual del predio (la clasificación y utilización determinadas para el predio en la zonificación vigente), indicado los datos del predio, así como los datos de contacto de la persona que tramita, pudiendo ser:

Únicamente el/los titulares del predio o el promotor inmobiliario legalmente autorizado.

A la solicitud planteada, deberán anexar la siguiente documentación en copia:

Los documentos que acrediten la posesión legal de los predios, inscritos en el Registro Público de la Propiedad, y el certificado de gravamen o libertad de gravamen.

Constancia de no adeudo de impuesto predial expedida por Catastro Municipal.

Constancia de no adeudo de servicio de agua potable y drenaje, en el caso de que cuente con toma de agua.

Identificación oficial con fotografía y firma de la/las personas que solicitan.

Plano general del predio,

Plano o croquis de ubicación

Realizar pago por la expedición del Dictamen de Usos y Destinos ante la oficina de Hacienda Municipal, y acompañar copia del recibo oficial a la solicitud señalada en el punto anterior.

Artículo 11. En base al Dictamen de Usos y Destinos expedido por la Dirección, el urbanizador puede entonces solicitar el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos. La solicitud será dirigida al Director de Obras Públicas y deberá contener los siguientes elementos:

* Datos del propietario y/o promotor: nombre completo, domicilio para recibir notificaciones, teléfono, etc.

* Datos del predio: indicando nombre y número de calle, colonia, superficie según escrituras, etc.

* Uso solicitado, indicando si se trata de edificación, urbanización, o cambio de uso del suelo.

Anexar copia de los documentos indicados para el dictamen de usos y destinos. En este dictamen se le indicará la factibilidad de su propuesta, y se precisarán las normas y lineamientos para la elaboración del plan parcial de urbanización, o el proyecto definitivo de urbanización, según sea el caso.

Realizar el pago respectivo en Hacienda Municipal, según orden de pago expedida por esta Dirección de Obras Públicas, y entregar copia del comprobante para su trámite.

Solicitar a la Dirección de Obras Públicas, los Dictámenes de Factibilidad de Dotación de agua potable y de descarga de aguas residuales.

Artículo 12. Las infracciones a las normas del presente reglamento, serán sancionadas conforme a las disposiciones contenidas en las mismas y demás disposiciones legales aplicables al respecto.

Artículo 13. Es obligación de todo particular que pretenda realizar cualquiera de las acciones que se mencionan en el artículo 2, recabar ante la Dirección, la factibilidad previa a la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 14. Son requisitos para el otorgamiento de licencias:

Para construcción, alineamiento y número oficial:

a). Copia del documento que lo ampare como dueño legítimo del predio

b). Escritura o Contrato de compra-venta y escritura anterior. Los documentos que a juicio de la Sindicatura acrediten legal posesión, visto bueno del delegado municipal, solamente cuando a juicio de la Dirección de Obras Públicas lo requiera, croquis manzanero. * Forma para licencia.

C. Solicitud de licencia con datos completos, suscrita por el propietario o representante legal.

d). Copia de los pagos del impuesto predial y de los servicios de agua en su caso.

e). Factibilidad de uso de suelo otorgada por la Dirección, cuando no se trate de construcción de casas habitación.

f). Plano de permisos firmado por director responsable registrado que contenga como mínimo:

- I). Planta(s) arquitectónica(s) con cotas parciales y totales.
 - II). Planta de conjunto.
 - III). Planta de cimentación.
 - IV). Instalaciones (Drenaje, agua, eléctrica y especiales)
 - V). Cortes y Alzados.
 - VI). Localización con medidas del terreno y referencia a esquinas.
 - VII). Procedimiento técnico constructivo.
 - VIII). Especificaciones generales.
 - IX). Recuadro informativo con datos completos.
- g). Bitácora para control de obra.
 - h). Plano de instalación visible de gas.
 - i). Pago de los derechos al ayuntamiento; y
 - j). Memoria de cálculo a juicio de la Dirección.

Artículo 15. Cuando la licencia de construcción para casa habitación no exceda de 20.00 metros cuadrados y atendiendo a la circunstancia económica del solicitante, sólo se le exigirá el cumplimiento de los puntos a, b, c, d y h del artículo anterior.

Artículo 15. Las licencias de construcción, se otorgarán cuando hayan cumplido los requisitos señalados en el artículo 14, pudiéndose otorgar licencias cuando los documentos complementarios a juicio de la Dirección no sean técnicamente indispensables, pero nunca cuando falte el dictamen del sistema municipal del agua potable y alcantarillado.

Artículo 16. Los inspectores, previa identificación podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, con sujeción a las normas establecidas en el capítulo respectivo, siendo estrictamente necesario un específico acuerdo escrito, emitido por la Direcciones de Obras Públicas y Reglamentos.

Artículo 17. Los inspectores levantarán las actas de infracción correspondientes, por violación al reglamento, las que servirán para aplicar la sanción que de acuerdo a la Ley de Ingresos en vigor se contemple para cada uno de los conceptos, sin perjuicio de que se cumplimenten las obligaciones, motivo de la infracción.

Artículo 18. Podrán otorgarse permisos sin firma de director responsable, cuando se trate de ampliaciones que no excedan a 20.00 metros cuadrados, o modificaciones menores que se refieran al mejoramiento de la vivienda, mediante la expedición de una orden de pago que cubra los derechos correspondientes.

Artículo 19. No se requerirá firma de director responsable para efectuar las siguientes obras:

1. Resanes y enjarres interiores.
2. Reposición y reparación de pisos que no afecten a la estructura.
3. Pintura y revestimientos interiores.
4. Reparación de drenajes con registros interiores.
5. Reparación de tuberías de agua.
6. Limpieza y pintura, adoptándose las medidas necesarias para evitar molestias a vecinos.
7. Impermeabilización y corrección de humedades o efectos salitrosos en interiores.
8. Impermeabilización y reparación de azoteas integralmente sin que se afecten elementos estructurales.
9. Acciones emergentes, para prevención de accidentes, con reserva de comunicar a la Dirección dentro de un plazo menor de 72 horas, a partir de la iniciación de las obras.
10. Construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obra, bodegas o vigilancia en el predio donde se edifique la obra y los servicios sanitarios provisionales correspondientes.
11. Elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble.
12. Aquellas acciones permisibles y cuando a juicio de la Dirección, no se afecten a los intereses del municipio o de terceros.

Artículo 20. Para modificación de fachadas o de banquetas deberá obtenerse permiso de construcción el cual será sin costo alguno a efecto de controlar y mantener el patrimonio histórico de edificaciones.

Artículo 21. No se concederán nuevas licencias para obras a propietarios de predios o directores responsables que hayan incurrido en infracciones al presente reglamento, hasta en tanto no las regularicen.

Artículo 22. Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra, con sujeción a lo que al efecto establezcan los artículos 194 y 195 de este reglamento.

Artículo 23. En el caso de suspensión de obra, por así convenir a los intereses de los particulares, deberá darse aviso a la Dirección de Obras Públicas en un plazo no mayor de 15 días para asentarlo en la licencia de construcción correspondiente y evitar posibles sanciones, porque no se cumpla el plazo concedido a la misma, así como para la reiniciación de labores. Únicamente cuando se justifique retraso por causas imputables a trámites ante la Dirección de Obras Públicas, se podrá conceder plazo extraordinario una vez expirado el mismo y se grabará conforme lo disponga la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 24. Una vez concluido el plazo otorgado en la licencia definitiva, si no se terminaran las obras autorizadas, podrán otorgarse prórrogas bimestrales, cuyos derechos se cubrirán de acuerdo a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 25. Para obtener la certificación de habitabilidad, será imprescindible que lo ejecutado corresponda íntegramente a lo autorizado, la verificación de lo anterior se llevará a cabo mediante dictamen pericial de La Dirección de Obras Públicas que certifique las condiciones de seguridad para los moradores, así como las garantías de que las obras no ofrezcan molestias futuras a los vecinos, ni afectación de ninguna especie a la vía pública.

Artículo 26. Tanto los propietarios como los directores responsables de obra, serán solidarios ante la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este reglamento.

Artículo 27. Las licencias que amparen la habitación popular quedarán exentas de los trámites que la Dirección de Obras Públicas estime necesarios, siendo indispensable la documentación que avale la propiedad o en su caso la posesión del terreno. Quedan incluidas aquellas que correspondan a zonas urbanas o rurales, clasificadas en la zonificación respectiva, y en todos los casos las que se realicen por autoconstrucción, mismas que recibirán asesoría gratuita de la Dirección, para la elaboración del proyecto y ejecución de la obra, los plazos para la ejecución de este tipo de obras quedarán sujetos a la determinación de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 28. Para las obras cuya construcción esté suspendida será obligatorio y bajo la responsabilidad compartida entre directores responsables y propietarios, aislar de la vía pública dicha obra, utilizando barda provisional o cubriendo vanos y protegiendo las áreas que constituyan peligro a la comunidad.

Artículo 29. La Dirección vigilará y verificará el cumplimiento del presente reglamento, a través del personal de inspección.

Artículo 30. Mediante la inspección rutinaria, el departamento de inspección ejercerá la acción propia de su función en todas las obras en proceso, de conformidad en los artículos correspondientes de este reglamento.

Artículo 31. El personal que se comisione a este efecto deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter de oficial.

Artículo 32. Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores responsables y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tienen la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate, a los inspectores de la Dirección, previa identificación.

Artículo 33. Al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción, los artículos del reglamento que resulten violados y observando sobre el particular lo que dispone el Reglamento del Gobierno y la Administración del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Valle de Juárez, Jalisco; Debiendo, asimismo asentar en el acto en la bitácora de obra, las consideraciones o recomendaciones a que haya lugar.

TÍTULO TERCERO

CAPITULO I

LA VIALIDAD

Artículo 34. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin, es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y soleamiento de los edificios que la limiten, o para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie que sigue al alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Artículo 35. Las vías públicas, mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas, por resolución de las autoridades municipales, aprobada esta por el H. Congreso del Estado, tendrán carácter de inalienables, imprescriptibles y no están sujetas a ningún gravamen a menos que por interés público lo promueva la autoridad municipal competente. Corresponde a las autoridades municipales la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos y otros semejantes que se refieran al uso de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

Artículo 36. Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección en los archivos municipales, estatales, aparezca como vía pública y destinado a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

Artículo 37. Corresponde a la Dirección, el dictaminar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso común en los términos a que se refiere el artículo anterior, considerado de orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 38. Las vías públicas tendrán el diseño y anchura que al objeto se fijen en las resoluciones del Ayuntamiento, el proyecto oficial relativo señalará las proporciones que deban ser destinadas a banquetas o a tránsito de personas y vehículos, sin que en ningún caso la anchura del arroyo para tránsito de vehículos pueda ser inferior a la señalada dentro de las clasificaciones propias a cada tipo de vialidad definidas en el Código Urbano, en el Plan Municipal, en el reglamento de zonificación o precisamente en el anexo que para este objeto se integra al presente reglamento.

Artículo 39. Los tipos de vialidad, para efectos de la aplicación del presente reglamento se definen en:

Regionales: Aquellas de sección variable destinadas a integrar los ingresos carreteros, con posibilidad de contener el tráfico pesado.

Interurbanas: Con sección mínima recomendable de treinta metros de paramento, a paramento, con tránsito semirápido y mixto, con infraestructura mayor. Sólo se permitirá una sección mayor, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen; este tipo de calles no se permitirá en los fraccionamientos industriales en los que las calles no podrán tener un ancho menor de alineamiento a alineamiento de las propiedades, de dieciocho metros.

Locales: Con sección de 10.00 metros en un sentido y espacio para estacionamiento a un lado; de 12.00 en dos sentidos y espacio para estacionamiento a un lado y de 15.00 metros en uno o dos sentidos y estacionamiento a ambos lados.

Andadores: Con secciones de ocho metros para uso peatonal preferente, con posible ingreso vehicular de los vecinos directos, con infraestructura doméstica.

Las vialidades públicas que sean prolongadas, deberán conservar y observar las dimensiones de las ya existentes, en virtud de ya encontrarse proyectadas en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 40. Los particulares que sin previo permiso de la Dirección ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapiales, andamios, anuncios, o aparatos de cualquier forma y en forma eventual, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado en pavimentos; guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penalidades 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 la Dirección.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizando las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección procederá a ejecutar por su cuenta y costo los trabajos relativos y pasará relación de los gastos que ello haya importado, a la Tesorería del Ayuntamiento, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada Dirección. Asimismo queda prohibido usar la vía pública, para instalar aparatos o botes de basura que entorpezcan el tránsito, o que puedan producir molestias a los vecinos.

Artículo 41. Queda prohibido hacer revolturas de concreto, preparación de morteros y de cualquier mezcla sobre el arroyo vehicular o la banqueta, lo que deberá hacerse sobre el predio de la obra. El Ayuntamiento otorgará permisos provisionales para la ocupación de la vía pública de materiales de construcción siempre y cuando no entorpezca la libre circulación de vehículos y peatones, teniendo una vigencia máxima de 7 días.

Artículo 42. Los andadores que contengan instalaciones o cualquier tipo de servicio que involucren a más de una vivienda deberán considerarse como vía pública y mantener la sección mínima señalada con longitud máxima de setenta metros a partir del vial que le de acceso con las características de diseño que la Dirección apruebe tomando en cuenta el posible servicio que garantice el control de cualquier tipo de emergencia.

Se excluye de lo anterior, las áreas de tránsito integradas en régimen de condominio, mismas que podrán modificar sus características, de acuerdo al reglamento de reserva de uso aprobado por la Dirección y para cada caso.

Artículo 43. Queda prohibido el uso de vía pública para cualquier tipo de instalación de carácter particular, siendo preciso aclarar que sean permitidas dentro de las zonas industriales, con autorización excepcional.

Cuando sea necesario que crucen las calles de acceso a zonas habitacionales, será únicamente por vías inter-urbanas y también con autorización excepcional quedando en ambos casos además, obligados a retirarlas en el momento que la Dirección lo exija.

CAPÍTULO II

LA ZONIFICACIÓN Y USOS

Artículo 44. Toda acción de las comprendidas en el artículo segundo de este reglamento, necesariamente tendrá que ajustarse a las características, normas y disposiciones que en particular estén determinadas par cada zona específica, quedando prohibidos los usos señalados como incompatibles.

Artículo 45. Las zonas del municipio de Valle de Juárez, quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos, y demás urbanizaciones, que sujetas a la estructuración urbana del Plan Municipal, quedan tipificadas y delimitadas en las cartas que como anexos forman parte integral del presente y que sean bases para elaborar las normas, disposiciones, características, pago de derechos, sanciones, revocaciones de licencias, suspensiones, clausuras y demoliciones según el caso.

Artículo 46. Las zonas habitacionales se clasifican como:

De objetivo social: Las que por interés público promuevan autoridades de cualquier instancia; se incluyen las que se realicen en asociación con particulares, ajustándose a lo dispuesto para las zonas de carácter popular.

Popular: De densidad alta (H4) la lotificación no será menor de seis metros de frente y noventa metros de superficie, debiéndose dejar libre de construcción el 20 por ciento del área del lote; será exigible además de las servidumbres señaladas, un cajón de estacionamiento por familia, ya sea individual o en espacios colectivos diseñados ex profeso. Los nuevos conjuntos de este tipo deberán prevenir las áreas verdes de uso común, con una relación de 1.5 m², por habitante mínimo, en los conjuntos multifamiliares que se realicen en estas zonas.

Popular alto o medio bajo: De densidad media (H3) la lotificación no será menor de siete metros de frente y ciento cuarenta metros de superficie, debiendo estar libre de construcción el 30 por ciento del área del lote; además de la servidumbre señalada, será exigible un cajón de estacionamiento en unifamiliar y 1.5 para multifamiliar, pudiéndose ubicar también en conjuntos diseñados ex profeso. Las áreas verdes comunes tendrán una relación de dos metros por habitante mínimo, en los conjuntos multifamiliares que se construyan en estas zonas. En la tipificación anterior, cuando se pretenda construir casas dúplex, el frente mínimo de éstas será de cuatro metros.

Medio: De densidad baja (H2) su lotificación no será menor de diez metros de frente y de doscientos cincuenta metros de superficie, debiendo dejar libre de construcción el 40 por ciento del área del lote; además de las servidumbres señaladas, será exigible dos cajones de estacionamiento por vivienda, pudiéndose ubicar también en conjunto. El área verde de uso común para los multifamiliares, será de 2.00 m², por habitante.

Residencial: De densidad mínima (H1) Su lotificación no será menor de quince metros de frente y de 500 metros de superficie, debiendo dejar libre de construcción el 50 por ciento del área del lote; además de las servidumbres señaladas, serán exigibles dos cajones de estacionamiento por familia. Las áreas verdes comunes en los conjuntos de multifamiliares, tendrán una relación de 2.00 m² por habitante como mínimo.

Habitacional jardín: Su lotificación será variable partiendo de veinte metros de frente y superficie mínima de 2000 metros cuadrados, su coeficiente de edificabilidad será máximo de 0.20 incluidas las servidumbres señaladas. Serán exigibles como mínimo dos cajones de estacionamiento por vivienda.

Artículo 47. En todos los fraccionamientos o colonias sin importar su tipo, donde soliciten usos diferentes a la habitacional para el que fueron previstos, deberán clasificarse para su aprobación como complementarios a los servicios requeridos y respetar las áreas que se marcan para estos, en la estructuración urbana que se prevé, tomándose como incompatibles los que deterioren, contaminen, congestionen, o perturben la tranquilidad de los vecinos.

Artículo 48. Será obligatorio para los nuevos fraccionamientos, definir las zonas donde se prevé la ubicación del equipamiento urbano y servicios auxiliares, que tomando en cuenta la densidad máxima tolerable del desarrollo, guarde proporción complementaria o suplementaria, con la estructura de la zona donde se ubique.

Artículo 49. Quedan prohibidos los usos que perjudique a los sistemas de colectores y redes de agua potable

Artículo 50. Tratándose de aquellas industrias no contaminantes que no causen molestia alguna, podrán ubicarse próximas a zonas habitacionales, siempre y cuando ofrezcan beneficios a estas o no afecten la imagen, el tránsito o el medio ambiente.

Artículo 51. Las densidades de construcción y población serán máximas y mínimas, quedando establecidas para cada zona en particular, considerando además, que en las calles descritas como locales, no se podrá construir más de tres niveles o una altura tope de ocho metros y sólo se permitirán de mayor altura en las calles o avenidas colectores o inter-urbanas que cuenten con infraestructura suficiente.

Artículo 52. Será requisito para la aprobación de los proyectos, tomar en cuenta las características de las construcciones colindantes, a fin de procurar la integración más adecuada a juicio de la Dirección y respetando en el caso de calles locales, una diferencia máxima de un nivel entre las mismas.

Artículo 53. Se tomará como límite mínimo de superficie construida para cada unidad de vivienda en los multifamiliares, ciento veinte metros cuadrados para residencial de primera o jardín, noventa metros cuadrados para residencial, sesenta y cinco metros cuadrados para medio y cuarenta y nueve metros cuadrados para popular. En los

desarrollos de objetivo social únicamente se permitirán áreas menores cuando se trate de pie de casa sea unifamiliar mayor de treinta y tres metros cuadrados.

CAPÍTULO II

DE LOS NÚMEROS OFICIALES

Artículo 54. Corresponderá al Ayuntamiento, a través de la Dirección, la ordenación y denominación de las vías públicas y regular la ordenación y asignación de los números oficiales de fincas y predios ubicados en el Municipio de Valle de Juárez, Jalisco, así como establecer las sanciones correspondientes en esta materia.

Artículo 55. El número oficial deberá de ser fijado en una parte visible cerca de la entrada principal del predio o finca, en la parte superior de la puerta de ingreso, a una distancia no mayor de 30 centímetros de la misma, o en su caso en el muro frontal.

Artículo 56. Los números deberán de estar a la vista y tendrán un tamaño mínimo de 15 centímetros.

Artículo 57. En el caso que la Dirección proporcione los dígitos, previo pago de los derechos respectivos, queda prohibido a los particulares la utilización de números diferentes a los proporcionados por esta dependencia.

Artículo 58.- Es obligación de la Dirección, dar aviso a las Direcciones de Obras Públicas y Agua potable, la asignación, rectificación o cambio de nomenclatura de vías públicas o numeración de los predios o fincas de la municipalidad.

Artículo 59. Tratándose de Condominios o edificaciones subdivididas o Multifamiliares, la colocación de la numeración interior deberá quedar a cargo del propietario del predio, de acuerdo al número exterior.

Artículo 60. La numeración de las calles deberá iniciar invariablemente en forma ascendente a partir del eje principal de estas.

Artículo 61. Dicha numeración deberá corresponder de la siguiente manera: mirando hacia el punto cardinal, desde el eje principal de la calle que le corresponda, los dígitos nones deberán de asignarse en los predios que se encuentren en la acera derecha de la calle y los pares en la acera izquierda de la misma.

Artículo 62. Las vías que cuenten con bocacalle o calle de poca longitud deberán de tener una numeración similar a las que ya vengan con una numeración ascendente.

Artículo 63. La serie de números secuenciales se seguirá de acuerdo al siguiente criterio: asignando un número cada seis metros como mínimo, y por cada tres números asignados, podrá quedar uno de reserva, para subdivisiones futuras.

CAPITULO IV

LA NOMENCLATURA

Artículo 54. No podrán imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones municipales, estatales o federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado durante el periodo de su gestión.

Artículo 55. La denominación de nuevos fraccionamientos, sus calles y lugares públicos municipales, deberán ajustarse a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 56. Sólo se podrá imponer el nombre de personas a calles y lugares públicos de quienes se hayan destacado por sus actos de beneficio a la sociedad.

Artículo 57. En las placas públicas que se fijen como motivo de la inauguración de las obras públicas que realice la administración municipal, cuando se trate de obras llevadas a cabo con recursos municipales, no deberán consignarse los nombres del presidente, regidores y demás servidores públicos durante el periodo de su encargo, ni el de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado.

Artículo 58. En las placas inaugurales de las obras públicas a que se refiere el artículo anterior, deberá asentarse que las mismas fueron realizadas por el gobierno municipal, con el esfuerzo del pueblo y se entregarán para su beneficio.

Artículo 59. En las denominaciones oficiales de las obras, bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación, se procurará hacer referencia a los valores nacionales a nombre de personas ameritadas, a quienes la Nación, el Estado o Municipio deba exaltar, para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y el culto a los Símbolos Patrios, en los términos y condiciones señaladas en el presente reglamento.

CAPÍTULO IV

LOS ALINEAMIENTOS

Artículo 60. Se entiende por alineamiento, la fijación por la Dirección de Obras Públicas sobre el terreno de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida o por establecerse.

Artículo 61. La Dirección, a solicitud del propietario expedirá el documento oficial en la que se precise el uso que se pretenda dar al predio, en el que se señalen las restricciones específicas de cada zona y las particularidades del mismo.

Artículo 62. Toda construcción efectuada, violando lo dispuesto en la licencia de construcción y alineamiento extendida por la Dirección, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble, dentro del plazo que al efecto señale esta Dirección, en caso de que llegado este plazo no se hiciere tal demolición y liberación de espacios, la Dirección efectuará las mismas y pasará la relación de su costo a la Tesorería Municipal para que ésta proceda al cobro, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación, previo acuerdo de justificación y procedencia.

Artículo 63. Son responsables por la trasgresión al artículo anterior y como consecuencia al pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el perito responsable de la obra y en el caso de

que sean estos varios, serán solidariamente responsables todos ellos; sólo se considera como invasión a la zona denominada como servidumbre, si el área total proyectada de la construcción excede del veinte por ciento del área total de esta, cualquiera que sea el origen de los elementos que provoquen la invasión, quedando incluidas las marquesinas.

Artículo 64. La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva de construcción, la presentación del documento que ampara el alineamiento, asimismo no se considera permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones, ni de nuevas construcciones en fincas ya existentes que no respeten el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca y regularizando su situación por lo que a servidumbre se refiere.

Artículo 65. Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado por la Dirección, se diera lugar a la construcción de ochavados en predios situados en esquina, estos se declaran de uso público.

Artículo 66. Si la Dirección, negara la expedición de licencias de alineamiento y números oficiales, en relación a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho, si no se ajustan a la planificación oficial, o no satisfacen condiciones establecidas en Código Urbano y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 67. La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida reservándose la Dirección el derecho de modificarlo como consecuencia de la planificación urbana de la población.

Artículo 68. Queda expedito el derecho de los particulares para obtener de la Dirección, las copias autorizadas de alineamiento que ya hubieran sido concedidas con anterioridad, previo al pago de los derechos correspondientes y cuya expedición no exceda de tres años.

Artículo 69. El bardeo perimetral como delimitación del predio respetará las servidumbres señaladas con frente a la vía pública.

CAPÍTULO V

LOS ACOTAMIENTOS

Artículo 70. Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueños de predios no edificados, además de mantenerlos saneados aislarlos de la vía pública por medio de una cerca o barda.

En caso de no acatar esta disposición, podrá el ayuntamiento hacerlo por su cuenta y costo. Aplicar lo previsto por el artículo 62 de este ordenamiento. Sin perjuicio de las sanciones que se impongan por desobediencia al mandato de autoridad.

En las zonas donde se obligan las servidumbres las cercas tendrán carácter de provisional, pudiéndose instalar de alambre o de cualquier otro material que no sea fácilmente deteriorable, nunca de difícil remoción o que pongan en peligro la seguridad

de las personas y sus bienes por lo que queda prohibido cercar con cartón, alambre de púas y otros materiales semejantes, su altura no será menor de dos metros ni mayor de dos metros y medio.

Artículo 71. Las cercas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por la Dirección, y cuando no se ajusten al mismo, dicha Dirección notificará al interesado concediéndole un plazo no menor de quince días ni mayor de cuarenta y cinco días para alinear su cerca, y si no lo hiciera dentro de ese plazo se observará la parte aplicable del artículo anterior.

Cuando la cerca tenga carácter definitivo ésta se desplantará necesariamente, respetando la servidumbre indicada en el alineamiento oficial, la Dirección excepcionalmente y dadas las restricciones por zonas de acuerdo a la categoría de calles y avenidas, fijará las condiciones de presentación arquitectónica y empleo de materiales de óptimo género para el mejor aspecto en cercas, bardas o muros definitivos que den frente a dichas vialidades.

CAPÍTULO VI

LAS RESTRICCIONES

Artículo 72. Restricciones son aquellas áreas limitadas en su caso por las normas y disposiciones que el Ayuntamiento considera necesarias para proteger el interés colectivo, tomando como base las que requieran las condiciones del servicio público, y las que mantengan un equilibrio ecológico y visual de conjunto, de acuerdo al tipo de zona definida en el Plan de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación. Queda absolutamente prohibido construir en dichas áreas o cubrirlas salvo lo previsto en el artículo 76.

Artículo 73. Es de carácter obligatorio el cumplimiento de los señalamientos y ordenanzas que para establecer las Restricciones, dicte la Dirección sin menoscabo del tipo de propiedad, el incumplimiento de lo anterior faculta a la Dirección a dictaminar y ejecutar, las demoliciones bajo el fundamento referido en el artículo 62, quedando exentas de Restricción las de tipo popular, cuyos lotes tengan profundidad menor de quince metros lineales.

Artículo 74. Las Restricciones serán frontales, laterales o perimetrales, dependiendo sus características de la tipificación de zonas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación, en concordancia con el coeficiente de edificación.

Artículo 75. El área de la Restricción en planta que dé frente a la vía pública, deberá conservar como mínimo el cincuenta por ciento para uso exclusivo de jardín.

Artículo 76. Es permisible que para aprovechar mayor área habitable, la construcción en planta alta, se proyecte con salientes hasta de ochenta centímetros sobre la Restricción frontal, siempre y cuando esté libre de apoyos, no sea mayor de veinte por ciento de la superficie de ésta y esté separada de colindancias 1.50 m. un metro cincuenta centímetros como mínimo.

Esta consideración opera también para marquesina de ingreso dispuesta sobre el alineamiento, volados sobre fachada para proteger del escurrimiento pluvial, o cubrir parcialmente cocheras.

En todos los casos donde existan líneas de conducción eléctrica los salientes de ninguna manera tendrán una distancia mínima a estas de dos metros.

Artículo 77. Para efecto de este ordenamiento, se entenderá por marquesina la techumbre que corona el ingreso de una propiedad. Las dimensiones máximas quedarán contenidas en una anchura de un metro de longitud proporcionada sin rebasar el veinte por ciento del total del área permisible de ocupación en proyección, misma que contendrá los apoyos que en ningún caso invadirán la vía pública, no excedan su base 0.25 metros cuadrados.

Artículo 78. Los muros laterales que limitan servidumbre, tendrán una altura de dos metros veinticinco centímetros en todos los lotes y cuando se justifique a juicio de la Dirección, podrán ser mayor previo pago de los derechos respectivos

Artículo 79. Por ningún motivo habrá de permitirse la apertura de vanos de muro colindantes a predios.

Artículo 80. En los frentes sobre alineamiento, de diez o menos metros, se permite la construcción de muros hasta dos metros veinticinco centímetros de altura, quedando siempre en cualquier forma como mínimo el treinta por ciento con reja metálica o cualquier materia que permita la visibilidad hacia el área o jardín exigida en la Restricción. En los lotes de frente mayor se exige un cincuenta por ciento de transparencia permitiéndose construir muros a una altura mayor o evitar la reja metálica, hasta un veinte por ciento, mediante un permiso especial otorgado a juicio de la Dirección, con el pago de los derechos respectivos.

Artículo 81. En ningún caso se permitirá que las Restricciones se usen como estacionamiento en más del cincuenta por ciento de la superficie, el resto deberá estar ajardinado y tener un árbol como mínimo de raíz típica por cada veinticinco metros cuadrados.

Artículo 82. En cualquier construcción que rebase nueve metros de altura, deberá respetar Restricciones colindantes, mínimas de dos metros cincuenta centímetros. Este ordenamiento no será aplicable en el caso de que las construcciones contiguas estén establecidas al paño y tengan altura similar.

Artículo 83. Cuando se trate de terrenos entre solados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección, permitiendo en estos casos la construcción de rampas o escaleras que permitan el acceso.

Artículo 84. Las construcciones de voladizos, salientes o excedentes de marquesinas, prohibido en este reglamento serán considerados para todos los efectos, como invasión de servidumbre incluyendo la vía pública, y se procederá en los términos del artículo 62 y 73.

CAPÍTULO VII

LAS CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO EJECUTIVO

Artículo 85. La Dirección con sujeción a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y demás disposiciones o convenios relativos y en los casos que se consideren de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deban dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán Restricciones en beneficio del sistema ecológico del municipio de Valle de Juárez, fijando al efecto las líneas límites de la construcción.

Artículo 86. Cuando el proyecto de una fachada ofrezca incompatibilidad con la fisonomía propia de la zona, será obligatorio modificar el proyecto acatando los lineamientos que se les señalen.

Artículo 87. La Dirección podrá aumentar o disminuir las dimensiones de las intersecciones de calles o avenidas que por vialidad se requieran.

Artículo 88. En avenidas colectoras o de mayor sección, la altura máxima permisible se limitará con la hipotenusa del ángulo de cuarenta y cinco grados, a partir del eje de la calle.

Artículo 89. Las edificaciones que pretendan alturas mayores a las consideradas anteriormente y sobre todo las destinadas a uso no habitacional como hospitales, comercios, oficinas, hotelería y similares, se normarán específicamente por la Dirección, evitando alteraciones a sistemas urbanos consolidados.

Artículo 90. En los casos de construcciones que están fuera del uso habitacional unifamiliar, será requisito indispensable para el otorgamiento del permiso que se adjunten a la solicitud los estudios que tomando en cuenta el uso y requerimientos de la edificación, expidan las dependencias competentes y avalen lo siguiente:

1. Que los sistemas de agua potable y drenaje sean suficientes.
2. Cuando lo juzgue necesario, la Dirección solicitará el vocacionamiento favorable de la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública del Estado de Jalisco.
3. Que se aprueben las instalaciones especializadas que pudieran demeritar el medio ambiente, y la forma de reparar el daño.
4. Que se observen todas las normas correspondientes de los reglamentos específicos.
5. En los casos previstos para uso mixto según los esquemas que contemplan el presente reglamento, las licencias se condicionan para su autorización, a la compatibilidad con los usos dominantes en la zona donde se pretenda la construcción.

Artículo 91. Se tomarán en cuenta para todo tipo de construcciones, los reglamentos específicos sobre el control de la edificación para preservar conjuntos con valor histórico, arquitectónico o con características propias como los relativos a la imagen urbana, ambiental, y en caso necesario, la Dirección dictaminará los mismos.

Artículo 92. Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo, de espectáculos y en general aquellos de utilidad pública, deberán contener en su diseño, rampas y puertas con un mínimo de noventa centímetros de ancho y pendiente no mayor de quince por ciento, para permitir el libre tránsito de minusválidos y baños adecuados que les facilite su uso.

TÍTULO CUARTO

CAPÍTULO I

LAS NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

Artículo 93. Toda edificación comprendida en el artículo 2 del presente reglamento, queda sujeta a las características mínimas de habitabilidad, que para cada género en particular se dictan.

Para todo tipo de construcciones al ubicarse en el terreno, se tomarán en cuenta los patios vecinos para hacer que coincidan éstos y lograr mayor aireación e iluminación.

Artículo 94. Cualquier edificio que pretenda construir más de tres niveles o nueve metros de altura, deberá respetar una servidumbre posterior mínima de tres metros y en caso de altura mayor la dimensión mínima será la correspondiente a un tercio de la altura.

Artículo 95. Las circulaciones necesarias en los conjuntos de dos o más módulos o edificios, serán independientes las peatonales de las vehiculares, debiendo quedar estas últimas preferentemente en la periferia y donde no sea posible deberán evitarse sus intersecciones.

Artículo 96. Los pasillos en todo tipo de edificios no tendrán menos de un metro veinte centímetros de ancho, cuando así lo requiera contarán con protecciones de noventa centímetros de altura como mínimo.

Artículo 97. En el caso de comercios, oficinas y todos los que provoquen aglomeraciones, las escaleras deberán tener huellas mínimas de veintiocho centímetros y peraltes no mayores de dieciocho centímetros y en todo caso tendrán protecciones con pasamanos,

Para los edificios de más de 3 (tres niveles) además de lo anterior, se obligarán a instalar elevadores con la capacidad necesaria, en caso de utilizar rampas para servicio o de uso público, nunca tendrán una pendiente máxima del quince por ciento y su anchura tomará en cuenta el uso a que se destine.

Artículo 98. Los accesos a un edificio deberán tener un metro veinte centímetros mínimo y crecer en múltiplos de sesenta centímetros y siempre en proporción a las anchuras de las escaleras o pasillos a las que sirva.

Artículo 99. Las construcciones habitables, en todos los pisos deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos, ventanas y puertas, cuya área nunca será menor de un octavo de la superficie del piso, dando directamente a los patios o a la vía pública y evitando cualquier obstrucción.

Cuando la altura rebase lo anterior, nunca serán inferiores de un cuarto de total del paramento de los muros. Para los efectos de este reglamento, se consideran como espacios no habitables los destinados a cocina, baños, lavaderos, cuartos de planchado, circulaciones; para éstos deberán utilizarse vanos que tengan como mínimo un doceavo del área de piso.

Artículo 100. Todos los espacios habitables o no habitables, exceptuándose los que se destinen a dormitorio, salas, estudio, alcobas y comedores, que no cumplan con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Tratándose de casa habitación, las puertas de comunicación tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros y las de ingreso mayor de noventa centímetros su altura no menor de dos metros diez centímetros.

Artículo 101. Cuando las condiciones del terreno lo permitan, la Dirección de Obras Públicas exigirá que las aguas pluviales se canalizarán a fosas de almacenamiento para usos auxiliares, cuidando que por ningún motivo se mezcle con las aguas residuales, previendo canales de rebosamiento que las conduzcan a la vía pública y no a las líneas de drenaje, ello con la finalidad de fortalecer los mantos acuíferos y favorecer el abastecimiento de la Presa Ingeniero Villaseñor.

Artículo 102. En los casos donde no existe drenaje municipal, se permitirá la construcción condicionada al uso de fosas sépticas, siempre y cuando la zona en cuestión no tenga densidad mayor a cien habitantes por hectárea. Cuando se trate de conjuntos y rebase la densidad antes señalada, se obliga la construcción de plantas de tratamiento, ubicadas estratégicamente para el riego de las zonas verdes.

Artículo 103. Las dimensiones para calcular la capacidad de aljibe, estará determinada por la utilización de trescientos litros por habitante al día como mínimo, más una reserva del cien por ciento; en aquellas zonas donde se considere que la red sea insuficiente y para prevenir escasez, la reserva se calculará hasta en un doscientos por ciento.

Artículo 104. La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizan de manera que no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes.

Artículo 105. Las instalaciones eléctricas, deberán realizarse con sujeción a las disposiciones legales sobre esta materia.

Artículo 106. Es obligatorio en los edificios destinados a habitación, el dejar determinadas superficies libres o patio, destinados a proporcionar luz y ventilación a partir del nivel en que se desplanten los pisos, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

Artículo 107. El destino de cada local será el que resulte de su ubicación y dimensiones, más no el que se requiera fijar discrecionalmente.

Artículo 108. La dimensión mínima de una pieza habitable, será de dos metros sesenta centímetros de paramento a paramento interior, con superficie mínima de

ocho metros cuadrados y su altura no podrá ser inferior a dos metros treinta centímetros.

Artículo 109. Sólo se autoriza la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con servicios completos de baño y cocina, que tenga una proporción mínima equivalente a cinco metros cuadrados y ancho un metro cincuenta centímetros mínimos.

Artículo 110. Las piezas habitables, en todos los pisos, deberán tener iluminación por medio de vanos que darán directamente a patios o vía pública. La superficie total de ventanas libre de toda obstrucción para cada pieza, será por lo menos de un doceavo para las no habitables y un octavo para las habitables; tomando en cuenta el cincuenta por ciento de esta área únicamente para ventilación.

Artículo 111. Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas y pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida a las escaleras; en caso de requerir iluminación artificial, el mínimo por metro cuadrado será de un mínimo de diez a un máximo de veinte watts.

Artículo 112. Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen a todos los niveles, aún contando con elevadores.

Artículo 113. Es obligatorio construir las instalaciones necesarias que resuelvan las funciones de lavar y tender, de acuerdo a la densidad de habitantes por vivienda. En edificios multifamiliares el área de tendederos, deberá estar integrada en conjunto, de preferencia en azoteas destinando un espacio por cada vivienda, protegidos de la vista, pudiendo emplear muro, celosía alambreado o similares. Asimismo deberán preverse y diseñarse recipientes adecuados para desechos en tal forma que faciliten su retiro, por lo tanto dentro del plano de permiso, se contendrá el proyecto de las instalaciones antes señaladas para su aprobación.

Artículo 114. Se podrá permitir la construcción de fincas con volado, cuando este exista y sea predominante en el frente a calle del bloque o manzana correspondiente, para tal efecto, la extensión del mismo nunca deberá ser mayor de $\frac{3}{4}$ partes del andador peatonal correspondiente o un metro. Dicho saliente, si la finca es de dos niveles, deberá destinarse a balcón, en cuyo caso este podrá ser interrumpido o corrido dejando mínimo un metro de separación en ambos extremos de la fachada.

Los balcones siempre deberán tener protección y queda estrictamente prohibida la construcción de muros ciegos o ventanales que intenten anexar esta superficie a la distribución interna de la vivienda, dado que se considera una invasión de la vía pública, además de que impide la transparencia y continuidad espacial del paramento.

Artículo 115. Todas las disposiciones anteriormente señaladas, serán aplicables a cualquier tipo de construcción.

CAPÍTULO II LOS EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS

Artículo 116. Cuando se trate de edificios de comercio y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de un metro ochenta centímetros para áreas de mil

metros cuadrados y de dos metros cincuenta centímetros hasta dos mil metros cuadrados, construyendo las necesarias.

Artículo 117. Será obligatorio dotar a estos edificios con servicio sanitario de uso público o destinado a hombres y mujeres en forma independiente para cada nivel, y por cada 300 trescientos metros o fracción tomando en cuenta un excusado, un mingitorio y un lavabo para hombres, un excusado y lavabo para mujeres.

Artículo 118. En estos servicios se podrá permitir iluminar y ventilar artificialmente, cuando por consideraciones del proyecto no sea factible hacerlo naturalmente, y sea aceptado por la Dirección.

Artículo 119. Deberá contarse, según las características y capacidad del inmueble con sistemas de seguridad tanto de protección contra incendios como de salidas de emergencia, independientemente del tipo de uso que tenga; además deberán contar con rampas de acceso para personas con capacidades diferentes.

Artículo 120. Deberá contemplarse para cada cuarenta metros cuadrados de área comercial o similar, un cajón de estacionamiento como mínimo o más cuando por sus características la Dirección lo considere necesario.

Artículo 121. Las soluciones en áreas de estacionamiento deberán prever andadores y cruces con el tránsito vehicular, tomando en cuenta dos metros como mínimo de sección y además con recubrimiento apropiado.

Artículo 122. Estas áreas deberán canalizar las aguas pluviales atendiendo a lo dispuesto en el artículo 101 del presente Reglamento.

Artículo 123. Las áreas perimetrales y las dispuestas a estacionamiento, pasillos y servicios auxiliares en las zonas comerciales, deberán conservarse en perfecto estado y en lo que a iluminación se refiere éstas deben asegurar una óptima visibilidad.

Artículo 124. Los comercios que produzcan desechos sólidos, deberán prever áreas aisladas y protegidas utilizando contenedores en lugares estratégicamente localizados, que faciliten la maniobra de recolección, de preferencia en zonas de estacionamiento.

.CAPÍTULO III

LAS ESCUELAS Y HOSPITALES

Artículo 125. La ubicación recomendable será preferentemente en zonas de condiciones climáticas favorables, con distanciamiento a las zonas de alto riesgo, a las avenidas de intenso tránsito y a usos incompatibles a estas. En lo posible deberán integrarse a espacios verdes con ingreso a circulación de acceso sin peligro.

Artículo 126. Para consideraciones generales de proyectos de escuelas deberán en principio cumplir con las disposiciones y normas establecidas por las disposiciones legales, sobre esta materia.

Artículo 127. Los hospitales o clínicas que se construyan, deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia y además a lo siguiente:

Las dimensiones mínimas de los cuartos para enfermos, corredores y patios, se sujetarán a lo dispuesto en el capítulo general de habitaciones, en lo que respecta a escaleras y servicios auxiliares, a lo dispuestos para comercios y oficinas.

Artículo 128. Será necesario que estos edificios cuenten con planta eléctrica de emergencia con la capacidad requerida.

Artículo 129. Sólo se autorizará que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital, cuando se cumplan los requerimientos antes señalados.

CAPÍTULO IV

LAS CONSTRUCCIONES PARA INDUSTRIAS

Artículo 130. El permiso para este género de edificaciones, se otorgará tomando en cuenta lo dispuesto por Código Urbano y las Disposiciones de Zonificación del Reglamento Estatal y Municipal vigentes, así como la reglamentación de seguridad, prevención de accidentes y de higiene en el trabajo.

Los servicios auxiliares y oficinas dentro de las instalaciones industriales, deberán regirse por lo dispuesto para este tipo de construcciones y por las normas que reglamentan las edificaciones para comercios y oficinas en los capítulos anteriores.

CAPÍTULO V

LAS INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS

Artículo 131. Las instalaciones para espectáculos donde generalmente se provocan aglomeraciones, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

En las salas de espectáculos cerrados se dejarán corredores centrales y laterales, siendo la dimensión mínima para centrales de un metro ochenta centímetros y los laterales de un metro y veinte centímetros, siempre y cuando no den servicio a más de siete lugares por fila.

1. Para la anchura de puertas, guardarán relación de un metro por cada ciento veinticinco personas cuando el local no exceda de seiscientas plazas. Cuando su cupo sea mayor, la anchura se incrementará en un metro por cada ciento sesenta y cinco personas.

2. Las salidas de emergencia, deberán tener una anchura mínima de un metro ochenta centímetros y debiendo ser para cada trescientos espectadores del cupo de la sala, necesariamente tendrán que comunicarse éstas a la vía pública, esto se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del 15%, debiendo contar con dispositivo que permitan su apertura con una mínima presión desde el interior.

3. La superficie de vestíbulos estará en la relación de un metro cuadrado, por cada cinco espectadores. La amplitud mínima de los pasillos que conduzcan a vestíbulos deberán ser de un metro ochenta centímetros y cuando el cupo de la sala sea mayor de seiscientas plazas, habrá tener como mínimo dos pasillos.

Artículo 132. Las taquillas se ubicarán en un lugar estratégico, para que sean visibles y no obstruyan las circulaciones y deberá existir una por cada seiscientos espectadores o fracción que exceda de la mitad, en lugares cerrados y en lugares

abiertos, una taquilla por cada cinco mil espectadores, o fracción que exceda de la mitad.

Artículo 133. Los servicios sanitarios estarán dispuestos a vestíbulos y deberán estar en la proporción de un excusado, dos mingitorios y un lavabo por cada cien hombres y un excusado y un lavabo por cada cincuenta mujeres, considerando la proporción de los espectadores del 65 por ciento de hombres y 34 por ciento de mujeres.

El proyecto para la sala observará las normas técnicas de los manuales especializados para el cálculo de isóptica, panóptica y acústica, así como las especificaciones para cumplir con las condiciones de aireación e iluminación óptimas de la sala.

Artículo 134. Todos los eventos y actividades que congreguen de cien personas en adelante y que se realicen en lugares abiertos o cerrados, deberán cumplir con los cajones de estacionamiento que señale la Dirección.

Estas mismas obligaciones deberán cumplir aquellas instalaciones que se improvisan para cualquier tipo de espectáculos, ya sea de estructura temporal, graderías desmontables, carpas o similares.

Artículo 135. Las construcciones dedicadas al culto religioso tendrán una capacidad estimada a razón de un metro cuadrado por persona y tres metros cúbicos para normar su altura.

Los pasillos, ingresos, vestíbulos, o similares, se regirán por lo dispuesto para las salas de espectáculos.

CAPITULO VI

LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 136. Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública, o privada, destinado a la estancia de vehículos.

Artículo 137. Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de vehículos con una anchura mínima de dos metros cincuenta centímetros; además contarán necesariamente con áreas de ascenso y descenso de personas, a nivel de las áreas y a cada lado de los carriles de que se habla el párrafo anterior.

Artículo 138. Las construcciones para estacionamientos, deberán tener una altura libre no menor a dos metros diez centímetros.

Artículo 139. Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima del 15 %, una anchura mínima de circulación de dos metros cincuenta centímetros en curvas, con un radio mínimo de siete metros cincuenta centímetros al eje de la rampa. Las rampas estarán delimitadas por guarniciones con la altura de quince centímetros de anchura en las rectas y de setenta centímetros de anchura en las curvas. Las circulaciones verticales, ya sean en rampas o montacargas, serán independientes de las áreas de ascenso y descenso de pasaje.

Artículo 140. En los estacionamientos se marcarán cajones cuyas dimensiones serán de dos metros veinticinco centímetros por cuatro metros cincuenta centímetros, para autos pequeños y de dos metros cincuenta centímetros; por cinco metros cincuenta centímetros para autos grandes, delimitados por topes colocados a sesenta y cinco

centímetros y un metro veinticinco centímetros, respectivamente de los paños de muros o fachadas, considerando un sesenta y cinco por ciento del total para los primeros y el treinta y cinco por ciento para los segundos.

Artículo 141. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos, deberán tener una banqueta de quince centímetros de altura y treinta centímetros de ancho con aristas boleadas.

Artículo 142. Si las áreas de estacionamiento no estuvieren a nivel, los cajones se dispondrán en tal forma que en caso de falla del sistema de frenos, el vehículo quede detenido en los topes del cajón.

Artículo 143. Los estacionamientos deberán contar con caseta de control y área de espera adecuada para el público, así como con los servicios sanitarios para hombres y mujeres que considere convenientes la Dirección.

Artículo 144. Cuando no se construyan edificios para estacionamiento de vehículos, si solamente se utiliza el terreno, éste deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente haciendo concurrir el agua pluvial hacia la vía pública, y cuando el terreno no lo permita ésta se canalizará atendiendo a las mismas características de los propuestos en el artículo correspondiente a habitación, contar con entradas y salidas independientes, delimitarse las áreas de circulación con los cajones y contar con topes para las ruedas, bardas propias en todos los linderos a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros, respetando las servidumbres que se señalen, así como las casetas de control y servicio sanitario, todo ello con las mismas especificaciones señaladas para los edificios de estacionamiento de este capítulo.

CAPÍTULO VII

LOS CEMENTERIOS

Artículo 145. La ubicación de los cementerios será tomando en cuenta áreas de transición señaladas por las Direcciones de Obras Públicas, a fin de evitar que los cementerios puedan ser absorbidos por la mancha urbana y nunca donde el manto freático sea superficial.

Únicamente se autorizarán aquellos que consideren el de tipo jardín y cumplan con las normas sanitarias y disposiciones de la materia.

TÍTULO QUINTO

CAPÍTULO I

NORMAS BÁSICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 146. Previo al inicio de los trabajos de cualquier especie, el propietario, constructor y/o el perito, están obligados a verificar las medidas y linderos del predio en donde se pretenda construir, para lo cual resulta necesario que cuenten con la autorización de las instancias administrativas municipales correspondientes.

Artículo 147. El desmonte debe hacerse a mano o con equipo, no con fuego, estando estrictamente prohibida la tala de árboles.

Artículo 148. Sólo se permitirá el depósito del producto excavado, desechable, escombro, desperdicio, basura y similares, en los tiraderos oficiales que señale la

Dirección, quedando prohibido la utilización de lotes baldíos o vía pública para tales efectos.

Artículo 149. Es obligatoria la instalación de letrinas en el terreno de la obra, quedando prohibido hacer uso, para tal efecto, de terrenos baldíos o de las vías públicas.

Artículo 150. Sólo será exigible la construcción de bardas colindantes, a petición de parte legítima, a quien se le cause molestias y a juicio de la Dirección, con las alturas mínimas y máximas que se señalan en este reglamento. Es obligación de todo propietario integrar buen aspecto de bardas o construcciones que rebasen el nivel de las colindantes existentes.

Artículo 151. Se consideran como estructuras constructivas de tipo simple, las que no excedan de planta baja y primer piso. Se consideran de tipo mayor las que excedan a lo antes señalado, mismas que deberán avalarse por perito urbano, de los que para el caso clasifica el artículo 8 del presente reglamento.

Artículo 152. Las normas mínimas aceptables para proceso de construcciones, serán las que a continuación se describen mismas que deben garantizar la estabilidad y seguridad de la obra, pudiendo adicionarse todas las necesarias según la importancia de las estructuras, recayendo la responsabilidad en el director responsable, tanto del manejo, como del resultado de su aplicación.

CAPÍTULO II

LAS EXCAVACIONES

Artículo 153. Al efectuarse la excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo y deslizamiento de los cimientos existentes, que eviten modificar el comportamiento de las construcciones anexas. Los paramentos de las cimentaciones, deberán estar separados un mínimo de tres centímetros, mismos que se deben conservar en toda la altura de los muros colindantes, debiendo sellar el remate para evitar el ingreso o filtración de agua produciendo humedad.

Artículo 154. De acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno, se adoptarán las medidas de protección necesarias, tanto a los servicios públicos, como a las construcciones vecinas.

Artículo 155. Para excavaciones en zona de alta compresibilidad y en profundidades superiores a la del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeñas y ademandando, se profundizará sólo en las zonas que puedan ser inmediatamente ademadas y en todo caso en etapas no mayores de un metro lineal. El ademe se colocará a presión.

Artículo 156. Se quitará 1a 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 de asentamientos y capacidad de carga.

Artículo 157. Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

Artículo 158. Para profundidades mayores de un metro cincuenta centímetros o mayores que la del nivel freático, o la de desplante de los cimientos vecinos, pero que no excedan de dos metros cincuenta centímetros, deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

Artículo 159. Para una profundidad mayor de dos metros cincuenta centímetros, las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y calles vecinas, no sufran movimientos que afecten su estabilidad

Artículo 160. En caso de suspensión de 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, ni representen peligro para transeúntes o estancamiento de agua pluvial y basura.

CAPÍTULO III LOS RELLENOS

Artículo 161. La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno, serán adecuadas a la finalidad del mismo.

Artículo 162. Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

Artículo 163. Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir 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 laboratorio y de campo.

CAPITULO IV

LAS DEMOLICIONES

Artículo 164. La Dirección de Obras Públicas tendrá el control para que quien efectúe una demolición, adopte las precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública.

Artículo 165. Quienes pretendan realizar una demolición, deberán recabar la licencia o permiso respectivos que a juicio de la Dirección, estará avalada por un perito, quien será responsable de los efectos y consecuencias de éstas, así como de los sistemas utilizados. De acuerdo con la zona donde se realicen, deberán ajustarse al horario que determine dicha dependencia.

Artículo 166. La Dirección determinará, apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas para las demoliciones o en su caso la prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial, o de identificación urbana. Es responsabilidad del propietario, aquellas que se ejecuten sin autorización. Las que sean ordenadas deberán realizarse en el plazo señalado y de no cumplirse, las autoridades correspondientes las llevarán a cabo con cargo al particular.

CAPITULO V

LAS CIMENTACIONES

Artículo 167. Los cimientos en ningún caso podrán desplantarse sobre tierra vegetal, rellenos sueltos o desecho, los cuales serán removidos en su totalidad, aceptando cimentar sobre ellos cuando se demuestre que estos se han compactado al noventa y ocho por ciento mínimo, y no existen desechos orgánicos.

Artículo 168. Será requisito indispensable adjuntar a la solicitud de construcción, la memoria del cálculo donde necesariamente se incluya el estudio sobre mecánica de suelo, con excepción de estructuras simples.

Artículo 169. El paramento exterior de toda cimentación quedará a una distancia tal, que no se desarrolle fricción importante por el desplazamiento relativo de las construcciones vecinas.

Artículo 170. Cuando exista diferencia de niveles en colindancia, será obligación tomar las medidas de protección necesarias para que quien desplante posteriormente, no debilite o afecte la estructura existente.

Artículo 171. Todo tipo de cimentación elegido por el perito responsable, así como su diseño y ejecución, deberán asegurar que los movimientos verticales ya sean totales o diferenciales, que ocurren durante la construcción del edificio y la vida del mismo, no afecten la estabilidad de construcciones vecinas, el buen funcionamiento de las instalaciones en la vía pública, ni el de sus respectivas conexiones.

Artículo 172. Para el proyecto de la cimentación de una estructura, deberán tenerse en cuenta las condiciones de estabilidad, los hundimientos y agrietamientos, desplomes de las construcciones colindantes, así como las medidas de seguridad adicionales para las construcciones que se pretendan establecer sobre corredor sísmico, de ser el caso.

Artículo 173. Las estructuras se conformarán en base a los criterios técnicos establecidos en los manuales aprobados por universidades, colegios u organizaciones de profesionistas, siendo responsabilidad del perito el diseño y el sistema de construcción.

CAPITULO VI

LA EDIFICACIÓN

Artículo 174. El cálculo de los esfuerzos y de las deformaciones provocadas por las fuerzas aplicadas a una construcción, así como el diseño de los diversos elementos de la misma, deberán hacerse utilizando los métodos usuales del cálculo elástico o bien, los métodos reconocidos del cálculo plástico a la ruptura.

Artículo 175. En caso de que se empleen métodos especiales diferentes a los citados, dichos métodos deberán ser sometidos a la Dirección para su examen y su aprobación o rechazo.

Artículo 176. Toda estructura deberá ser diseñada para resistir como mínimo las siguientes condiciones de carga:

Todas aquellas cargas muertas, vivas accidentales que puedan ser aplicadas durante cada una de las etapas de la construcción, tomando en cuenta además la resistencia

de los materiales de la estructura a la edad en que vayan a ser sometidos a dichas cargas.

Artículo 177. Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse.

Estas cargas deberán incluir el peso de los materiales que puedan almacenarse temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que no se apoyen en la planta que se analiza, y el del personal necesario no siendo este último menor que la carga viva que se especifica para azoteas.

Artículo 178. El poseedor será responsable de los perjuicios que ocasiona el cambio de destino de una construcción, cuando produzca cargas mayores que las del diseño aprobado.

Artículo 179. Toda estructura que se vaya a construir, deberá ser convenientemente calculada de acuerdo con los métodos elegidos y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máximas, admisibles para los materiales normalizados.

Artículo 180. No será necesario suponer la acción simultánea de sismos y vientos para diseñar los diversos elementos de una estructura; se tomará solamente la carga accidental más crítica.

Artículo 181. Las estructuras en ningún caso podrán ser autorizadas, si no se justifica previamente su estabilidad y duración bajo la acción de las cargas que van a soportar y transmitir al subsuelo, es decir, si no se presentan las memorias del cálculo estructural correspondientes. En el caso de elementos estructurales de capacidad resistente comprobada por la experiencia, sometidos a esfuerzos moderados, como los relativos a estructuras simples, se aceptará de antemano su realización sin la justificación del cálculo correspondiente, pero siempre y cuando dichas estructuras no reciban cargas superiores a las habituales.

Artículo 182. Por lo que respecta a estructura de acero, se adoptan las denominadas Especificaciones para el Diseño y Montaje de Acero Estructural para Edificios y el Código de Prácticas Generales del Instituto Americano de Construcción de Acero.

Artículo 183. En cuanto a las estructuras de concreto reforzado en sus diferentes tipos; ordinario, reforzado, prefabricado, laminar o similares se aplicarán las normas, especificaciones y prácticas recomendadas por el Instituto Americano del Concreto y por el Instituto Mexicano de Cementos y Concreto.

Artículo 184. Todos los materiales de construcción, deberán satisfacer las especificaciones y normas de calidad que fije la Dirección General de Normas y las aplicaciones de la Sociedad Americana de Pruebas Materiales

Artículo 185. Las estructuras de mampostería, madera y mixtas se calcularán por los procedimientos elásticos de mecánica, estabilidad y resistencia de materiales.

Artículo 186. Los proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, deberán incluir todos aquellos datos que permitan juzgar de ellos desde el punto de vista de la estabilidad de la estructura, como son:

1. Descripción detallada de la estructura propuesta y de sus elementos, indicando dimensiones, tipo o tipos de la misma manera como trabajará en su conjunto y la forma en que se transmitirá la carga al subsuelo.

2. Justificación del tipo de estructura elegido de acuerdo con el proyecto en cuestión y con las normas especificadas en este título en los artículos relativos a dimensiones, fuerzas aplicadas y métodos de diseño de la estructura de la que se trata.

3. Descripción del tipo y de la calidad de los materiales de la estructura indicando todos aquellos datos relativos a su capacidad y resistencia, como son las fatigas de ruptura, las fatigas máximas admisibles de los materiales los módulos elásticos de los mismos y en general todos los datos que definan las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura.

4. Indicación de los datos relativos al terreno donde se va a cimentar la obra como son: Corte geológico del mismo, hasta la profundidad requerida para cimentar, tipo de una capa resistente elegida, profundidad de la misma, fatiga máxima admisible a esa profundidad, ángulo de reposo y ángulo de fricción interna del material y en general todos aquellos datos que definan el suelo en cuestión, se dispersarán de las indicaciones anteriores, aquellos terrenos cuya capa resistente elegida para cimentar, reciba carga poco importante. Inferiores a una fatiga de cinco kilogramos sobre centímetro cuadrado, y que dicha capa resistente, tenga una capacidad de soporte ya probada por la experiencia superior, desde luego al valor anterior, como ejemplo, las capas de jal, de arena amarilla situadas a más de un metro de profundidad.

5. Descripción del procedimiento constructivo que se va a seguir para llevar a cabo la estructura, indicándose en aquellos casos en que la estructura lo amerite, como por ejemplo en el caso de estructuras de equilibrio delicado, o bien en el caso de estructuras autoportantes durante la etapa constructiva, como se absorberán los esfuerzos de erección durante la construcción.

6. Presentación obligada de un ejemplo típico de cálculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción, que presenten secuela del cálculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de cargas, el método de cálculo utilizado, la secuencia del mismo y el diseño resultante del elemento en cuestión, independientemente de lo anterior, la Dirección exigirá cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.

7. Todos y cada uno de los requisitos anteriores, deberán comprender los planos estructurales correspondientes, los cuales deben tener una escala adecuada a juicio de la Dirección y deben contener los datos relativos a dimensiones y particularidades de los diversos elementos de construcción, así como una nomenclatura conveniente que permita la fácil identificación de esos elementos.

8. En general, todos los cálculos y planos que lo acompañan deberán ser perfectamente entendibles.

Artículo 187. Todos los casos que no se tengan previstos en el presente reglamento serán resueltos bajo las normas o disposiciones que a criterio de la Dirección aplique al respecto.

TÍTULO SEXTO

CAPÍTULO I EL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 188. Las personas físicas que pretendan edificar alguna construcción destinada a habitación personal de quien la construye de manera directa, ubicadas en zonas populares debidamente autorizadas dentro del municipio de Valle de Juárez, Jalisco, cuya inversión definitiva no rebase la cantidad equivalente a 3,000 días de salario mínimo, recibirán asesoría gratuita de la Dirección para la elaboración del proyecto de obra respectiva; y para la ejecución de la misma, no están exentas de los trámites administrativos relacionados con la expedición de la licencia de construcción así como del pago de derechos por tal concepto, siempre y cuando se solicite por escrito dicho beneficio a la Dirección y se cumplimenten ante este órgano municipal, los siguientes requisitos:

1. Que acredite que la posesión que se ejerce, en su caso, sobre el terreno en que será adherida la construcción, es a Título de Propietario;
2. Que es el único bien inmueble que posee en este municipio;
3. Que el solicitante no haya sido sujeto de estos beneficios en este municipio; y
4. Que medie resolución escrita del Ayuntamiento dictada a través de la Dirección, declarando el reconocimiento de las situaciones y derechos previstos en el presente artículo.

CAPÍTULO II

LA URBANIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE FINCAS Y PREDIOS

Artículo 189. Para urbanización y regularización de predios de objetivo social que determine el Ayuntamiento, las personas físicas o morales interesadas lo solicitarán por escrito a través de la Dirección, acompañando la documentación que acredite la propiedad y posesión legal del predio en cuestión.

Artículo 190. Para los efectos de este reglamento, se considera área o asentamiento urbanizado, la porción territorial que cuente con los servicios públicos más indispensables como son: agua, drenaje, suministro de energía eléctrica y calles, éstas incorporadas al respectivo servicio público.

Artículo 191. Se define como vivienda de interés social, aquella cuyo valor no exceda de tres mil veces el importe del salario mínimo general en la zona económica vigente en el municipio, quedando a juicio del Ayuntamiento la aplicación de incentivos o reducciones en el pago de los derechos correspondientes, a quien promueva o construya dichas habitaciones.

CAPÍTULO III

LA CONSTRUCCIÓN DE TIPOS ESPECÍFICOS DE EDIFICACIONES EN APOYO A PROGRAMAS DE DESARROLLO Y/O ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 192. El municipio, en apoyo a programas de desarrollo que conlleven prosperidad económica para sus habitantes y a juicio del Ayuntamiento, otorgará mediante solicitud fundada del interesado, beneficios de carácter fiscal, a las personas

físicas o morales que construyan para instalarse y operar en el municipio, edificaciones turísticas, industriales o agropecuarias.

CAPÍTULO IV

LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO

Artículo 193. Queda estrictamente prohibido ejecutar cualquier actividad normada por este reglamento, sin el previo aviso por escrito dirigido al H. Ayuntamiento y presentado a través de la Dirección de Obras Públicas, y además, sin la autorización, licencia o permisos respectivos.

Artículo 194. La Dirección, para hacer cumplir lo dispuesto en el presente reglamento, aplicará indistintamente cualquiera de las siguientes medidas:

1. Apercibimiento.
2. La suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:
 - 2.1. Por haberse incurrido en falsedad proporcionando datos falsos en las solicitudes, trámites o documentos en general, relacionados con la expedición de licencia o permisos.
 - 2.2. Por contravenir la Ley de Monumentos Arqueológicos e Históricos, el Código Urbano, o cualquier otro cuerpo normativo de observancia y aplicación municipal.
 - 2.3. Por carecer en el lugar de ejecución de la obra, del libro de registro de visitas, o no proporcionar en el sitio antes precisado, dicho libro a los inspectores de la Dirección.
 - 2.4. Por ejecutarse una obra de las previstas en este reglamento, sin contar con el asesoramiento del director responsable de la ejecución de la misma cuando para ello sea requisito, o que dicho director responsable o perito no esté reconocido como tal por la Dirección.
 - 2.5. Por ejecutarse una obra de las aquí reglamentadas, sin licencias o permiso expedido al efecto ante la autoridad competente.
 - 2.6. Por estar realizando una obra modificando el proyecto, especificaciones o los procedimientos aprobados.
 - 2.7. Por estar ejecutando una obra, sin que cuenten con las condiciones mínimas de seguridad.
 - 2.8. Por omitirse o no proporcionarse con la oportunidad debida a la Dirección, los informes, o datos que se le requieran.
 - 2.9. Por darle un uso diverso al indicado en la licencia o permiso de construcción.
 - 2.10. Por invasión de servidumbres en contravención a lo establecido en el presente reglamento.
 - 2.11. Por efectuar construcciones en zonas o asentamientos irregulares.
3. La demolición, previa aprobación del dictamen respectivo, que al efecto debe formular la Dirección, será a costa del propietario o poseedor de la obra y procederá en los casos señalados en los incisos: 2.2, 2.5, 2.6, 2.7 y 2.11, señalados anteriormente, y del artículo 22.

Artículo 195. Por las violaciones al presente reglamento, se impondrá multa a los infractores, de conformidad con la Ley de Ingresos Municipales en vigor.

CAPÍTULO V

LOS RECURSOS

Artículo 196. Contra las resoluciones que se dicten con motivo de la aplicación de este Reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarlas, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los recursos previstos en la Ley del Procedimiento Administrativo.

Los recursos se interpondrán en forma escrita por el agraviado o su representante legal, ante el Secretario General del Ayuntamiento; dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificando el acto; o resolución impugnada, expresando los agravios que le causen dicho acto o resolución.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la gaceta municipal.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Reglamento deroga todas las disposiciones vigentes a la fecha y sobre la materia, que se opongan a este cuerpo normativo en el Municipio de Valle de Juárez, Jalisco.

ARTÍCULO TERCERO. Se abroga el Reglamento de Construcción para el Municipio de Valle de Juárez, Jalisco.

ARTÍCULO CUARTO. Los actos o resoluciones ejecutados o dictados por la Dirección de Obras Públicas con anterioridad a la vigencia de este reglamento, se sujetarán a lo dispuesto en los mecanismos legales aplicables en la fecha en que fueron ejecutados o dictados.

ARTÍCULO QUINTO.- Una vez publicado el presente reglamento, remítase a la Biblioteca del Honorable Congreso del Estado, en los términos del Capítulo IX, Artículo 42, fracción VII, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

DADO EN LA SALA DE CABILDOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE VALLE DE JUÁREZ, JALISCO, A LOS OCHO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DIECISÉIS, APROBADO EN LA SESIÓN ORDINARIA NÚMERO SEIS.