

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

Reglamento de Construcción para el Municipio de Tlaola, Puebla



REFORMAS

Publicación

Extracto del texto

30/mar/2021	ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlaola, de fecha 1 de septiembre de 2020, por el que aprueba el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE TLAOLA, PUEBLA.
-------------	--

CONTENIDO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, PARA EL MUNICIPIO DE TLAOLA, PUEBLA..... 6

TÍTULO PRIMERO 6

DISPOSICIONES PRELIMINARES 6

CAPÍTULO I..... 6

DISPOSICIONES GENERALES 6

 ARTÍCULO 1 6

 ARTÍCULO 2 6

 ARTÍCULO 3 6

CAPÍTULO II..... 8

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, SUS FACULTADES Y OBLIGACIONES 8

 ARTÍCULO 4 8

 ARTÍCULO 5 8

 ARTÍCULO 6 9

 ARTÍCULO 7 9

 ARTÍCULO 8 11

 ARTÍCULO 9 11

TÍTULO SEGUNDO..... 12

LA VÍA PÚBLICA Y BIENES DE USO COMÚN 12

CAPÍTULO I..... 12

DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA 12

 ARTÍCULO 10 12

 ARTÍCULO 11 12

 ARTÍCULO 12 13

 ARTÍCULO 13 13

 ARTÍCULO 14 13

 ARTÍCULO 15 13

 ARTÍCULO 16 13

 ARTÍCULO 17 14

 ARTÍCULO 18 14

 ARTÍCULO 19 14

 ARTÍCULO 20 15

 ARTÍCULO 21 15

 ARTÍCULO 22 15

 ARTÍCULO 23 15

CAPÍTULO II..... 16

ALINEAMIENTOS, USOS Y DESTINOS DEL SUELO 16

 ARTÍCULO 24 16

 ARTÍCULO 25 16

 ARTÍCULO 26 16

 ARTÍCULO 27 16

ARTÍCULO 28	17
ARTÍCULO 29	17
ARTÍCULO 30	17
ARTÍCULO 31	17
ARTÍCULO 32	17
CAPÍTULO III.....	18
NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN	18
ARTÍCULO 33	18
ARTÍCULO 34	18
ARTÍCULO 35	18
ARTÍCULO 36	18
TÍTULO TERCERO.....	19
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES	19
CAPÍTULO I.....	19
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.....	19
ARTÍCULO 37	19
ARTÍCULO 38	19
ARTÍCULO 39	19
ARTÍCULO 40	20
ARTÍCULO 41	21
ARTÍCULO 42	22
CAPÍTULO II.....	22
CORRESPONSABLES DE OBRA	22
ARTÍCULO 43	22
ARTÍCULO 44	23
ARTÍCULO 45	23
ARTÍCULO 46	24
ARTÍCULO 47	25
ARTÍCULO 48	26
TÍTULO CUARTO.....	26
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	26
CAPÍTULO ÚNICO	26
GENERALIDADES DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	26
ARTÍCULO 49	26
ARTÍCULO 50	26
ARTÍCULO 51	28
ARTÍCULO 52	28
ARTÍCULO 53	28
ARTÍCULO 54	28
ARTÍCULO 55	28
ARTÍCULO 56	29
ARTÍCULO 57	29
ARTÍCULO 58	29

ARTÍCULO 59	29
ARTÍCULO 60	30
ARTÍCULO 61	30
ARTÍCULO 62	31
ARTÍCULO 63	31
ARTÍCULO 64	31
ARTÍCULO 65	32
ARTÍCULO 66	32
ARTÍCULO 67	34
ARTÍCULO 68	34
ARTÍCULO 69	35
ARTÍCULO 70	36
ARTÍCULO 71	36
ARTÍCULO 72	37
ARTÍCULO 73	37
ARTÍCULO 74	37
ARTÍCULO 75	37
TÍTULO QUINTO.....	37
FRACCIONAMIENTOS	37
CAPÍTULO ÚNICO	37
DE LOS FRACCIONAMIENTOS	37
ARTÍCULO 76	37
TÍTULO SEXTO	38
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	38
CAPÍTULO ÚNICO	38
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	38
ARTÍCULO 77	38
ARTÍCULO 78	38
ARTÍCULO 79	39
ARTÍCULO 80	39
ARTÍCULO 81	39
ARTÍCULO 82	40
ARTÍCULO 83	40
ARTÍCULO 84	40
ARTÍCULO 85	40
ARTÍCULO 86	41
TÍTULO SÉPTIMO.....	41
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.....	41
CAPÍTULO I.....	41
INSPECCIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	41
ARTÍCULO 87	41
ARTÍCULO 88	42

ARTÍCULO 89	43
ARTÍCULO 90	43
CAPÍTULO II.....	44
MEDIDAS DE SEGURIDAD	44
ARTÍCULO 91	44
ARTÍCULO 92	45
ARTÍCULO 93	46
ARTÍCULO 94	46
ARTÍCULO 95	46
ARTÍCULO 96	46
ARTÍCULO 97	47
ARTÍCULO 98	47
CAPÍTULO III.....	47
SANCIONES	47
ARTÍCULO 99	47
ARTÍCULO 100	47
ARTÍCULO 101	48
ARTÍCULO 102	48
ARTÍCULO 103	49
ARTÍCULO 104	49
ARTÍCULO 105	49
ARTÍCULO 106	51
ARTÍCULO 107	51
ARTÍCULO 108	52
ARTÍCULO 109	52
ARTÍCULO 110	52
ARTÍCULO 111	52
ARTÍCULO 112	53
ARTÍCULO 113	53
ARTÍCULO 114	53
TRANSITORIOS	54

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES, PARA EL MUNICIPIO DE
TLAOLA, PUEBLA**

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

Obligatoriedad de la norma. Las disposiciones contenidas en el presente Ordenamiento son de interés público y de observancia general, en todo el territorio del Municipio de Tlaola, Estado de Puebla.

ARTÍCULO 2

Objeto del Reglamento. Establecer los requisitos y normas técnicas a que deben sujetarse las personas físicas y morales, en todas las obras públicas o privadas de construcción, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación, demolición, planificación urbana, ocupación y utilización del suelo en el Municipio de Tlaola, Estado de Puebla.

ARTÍCULO 3

Términos de referencia. Para los efectos del presente Reglamento se entiende por:

- I. Alineamiento. Es la traza sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública en uso o con la futura vía pública;
- II. Bienes de Uso Común. Son los bienes del dominio público, susceptibles de ser aprovechados por todos los habitantes de forma directa, individual o colectivamente. Se consideran bienes de uso común: los caminos, carreteras y puentes que constituyan vías generales de comunicación, las plazas, jardines, paseos y parques públicos, los monumentos artísticos o históricos y las construcciones edificadas por el H. Ayuntamiento en lugares públicos, para ornato o comodidad de los visitantes;
- III. Constancia. Certificación escrita en la que se registra una acción o se hace constar algún hecho;

IV. Corresponsable de obra. Es la persona física con autorización y registro de la Dependencia, con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma conjunta con el Director Responsable de Obra;

V. Dependencia. Se considera a la unidad, departamento o dirección administrativa del H. Ayuntamiento encargada del Desarrollo Urbano y en general competente para expedir las Licencias, Autorizaciones y Constancias relacionadas a la ejecución de obra pública o privada señaladas en el artículo 2 del presente Reglamento;

VI. Director Responsable de Obra. Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados y registrada ante la Dependencia, para la ejecución de obra pública o privada señaladas en el artículo 2 del presente Reglamento;

VII. Estacionamiento. Es el espacio ya sea público o privado destinado para colocar vehículos durante cierto tiempo;

VIII. Fraccionamiento. La división de un terreno, cualquiera que sea su régimen de propiedad, que requiera del trazo de una o más vías públicas para generar lotes, áreas privativas y manzanas, así como de la ejecución de obras de urbanización, infraestructura, y equipamiento urbano;

IX. Factibilidad de uso de suelo. Es el documento expedido por la dependencia previo pago de derechos ante la tesorería municipal, en el que se indica la factibilidad para el desarrollo de un predio, así como, la ocupación del suelo y el uso que en términos del programa y la normatividad aplicable señala;

X. H. Ayuntamiento. Al Honorable Ayuntamiento de Tlaola, Puebla;

XI. Ley. A la Ley de Construcciones del Estado de Puebla;

XII. Ley de Desarrollo Urbano. A la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla;

XIII. Licencia de Construcción. A la autorización que otorga la Dependencia por escrito previo pago de derechos ante la tesorería municipal, para la ejecución de obra pública o privada de: construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación y demolición que expide la Dependencia;

XIV. Licencia de Funcionamiento. La autorización que otorga la dependencia y que expide la tesorería municipal, previo pago de derechos por el comerciante, en el que se indica el uso específico de una actividad determinada de acuerdo su funcionamiento o giro

comercial, en términos del presente reglamento y demás disposiciones aplicables;

XV. Licencia de uso de suelo. Es el documento expedido por la dependencia previo pago de derechos ante la Tesorería Municipal, en el que se indica un uso específico en relación con una actividad o proyecto determinado de acuerdo con la disposición del programa y las demás previstas en el presente ordenamiento;

XVI. Medidas de seguridad. Aquellas disposiciones dictadas por la dependencia, con el fin de evitar los daños que puedan ocasionar las instalaciones, construcciones u obras en ejecución, y son de cumplimiento obligatorio e inmediato, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso procedan;

XVII. Nomenclatura. La denominación de un nombre o número que se designa a una calle, plaza, parque, jardín o finca urbana;

XVIII. Programa. Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable;

XIX. Proyecto Arquitectónico. Al diseño del espacio, para que el ser humano encuentre el bienestar físico y psicológico en el desarrollo de sus actividades, y

XX. Vía Pública. Es la superficie de terreno de uso común destinada al tránsito peatonal y vehicular.

CAPÍTULO II

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, SUS FACULTADES Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 4

De las autoridades competentes. Para la interpretación, aplicación, vigilancia y cumplimiento de este Reglamento, el H. Ayuntamiento ejerce sus atribuciones por conducto de:

- I. El Presidente Municipal;
- II. La Dependencia;
- III. La Tesorería Municipal, y
- IV. El Supervisor de Obra.

ARTÍCULO 5

Facultades del H. Ayuntamiento.

Tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Autorizar la actualización del Programa;
- II. Fijar las cuotas que deberán pagar por obtener las Licencias e imponer las multas a los infractores de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal;
- III. Determinar la nomenclatura de las calles, plazas, jardines o paseos públicos y mandar fijar las placas respectivas; exigir a los propietarios de fincas urbanas la numeración progresiva de éstas y dar el aviso correspondiente al Registro Público de la Propiedad y a las oficinas recaudadoras. En la nomenclatura no se empleará el nombre de personas vivas, a menos de que con ello el H. Ayuntamiento trate de premiar o dejar para la posteridad el recuerdo de los connacionales, y
- IV. Las demás que señale este ordenamiento y otros preceptos legales aplicables.

ARTÍCULO 6

Facultades del Presidente Municipal.

- I. Proponer al H. Ayuntamiento las políticas, normas, planes y programas sobre edificación, zonificación, alineamientos y uso del suelo, así como, para la armonización, preservación o mejoramiento de aspectos arquitectónicos de los elementos urbanos.
- II. Proponer al H. Ayuntamiento las cuotas que deberán pagarse por obtener las Licencias de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, de las Licencias de uso de suelo y Autorizaciones provisionales; e imponer las multas a los infractores de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal;
- III. Proponer al H. Ayuntamiento la nomenclatura de las calles, plazas, jardines, paseos públicos o finca urbana, y
- IV. Las demás que señale este ordenamiento y otros preceptos legales aplicables.

ARTÍCULO 7

Facultades y obligaciones de la Dependencia.

- I. Controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales, aplicando las políticas y normas establecidas en los planes y programas de uso del suelo y de destino de las construcciones contempladas en este Reglamento;

- II. Realizar en los términos que establece la Ley de Desarrollo Urbano, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas del suelo urbano, de construcción, áreas verdes y determinar las densidades de población permisible;
- III. Vigilar que se cumplan los requisitos y normas técnicas a que deben sujetarse las obras y construcciones en inmuebles y vía pública, de acuerdo a lo estipulado en el presente ordenamiento y las normas correspondientes, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural e integración al contexto e imagen urbana;
- IV. Llevar un padrón clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de Obra;
- V. Otorgar o negar las licencias de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, las licencias de uso de suelo, autorizaciones provisionales y Constancias;
- VI. Inspeccionar las obras que se ejecuten en el Municipio, estando obligados el propietario o encargado de las mismas, a facilitarla;
- VII. Ordenar la suspensión inmediata temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas, o la desocupación en los casos previstos por este ordenamiento y demás leyes aplicables en la materia;
- VIII. Adoptar las medidas de seguridad que fueren urgentes, para evitar los riesgos y daños que puedan causar el mal estado de construcciones o de obras de defectuosa ejecución;
- IX. Decretar la demolición de las obras que se ejecuten sin licencias de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, las licencias de uso de suelo y autorizaciones provisionales, que pongan en peligro a los habitantes, que se realicen en terrenos o vías públicas;
- X. Ejecutar las obras con cargo al propietario del inmueble, de aquéllas que la dependencia le hubiere ordenado realizar de acuerdo a lo señalado en la fracción anterior y que no las haya ejecutado.
- XI. Fijar las reglas a que deban sujetarse los letreros, fachadas y sus acabados, dentro de los perímetros o cuadros señalados en las zonas urbanas del Municipio;

- XII. Autorizar o negar la licencia de funcionamiento;
- XIII. Autorizar o negar la constancia de terminación de obra, de acuerdo a este reglamento, para la ocupación y el uso de una instalación, edificación o construcción;
- XIV. Autorizar la colocación de la nomenclatura de las calles, plazas, jardines, paseos públicos o finca urbana;
- XV. Autorizar la instalación de mobiliario urbano dentro y fuera de la vía pública;
- XVI. Coadyuvar con las autoridades estatales y federales, en la aplicación de las disposiciones legales relativas al Desarrollo Urbano;
- XVII. Aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento y demás disposiciones en la materia, cuando fuere necesario para hacer cumplir las determinaciones, solicitar el auxilio de la fuerza pública;
- XVIII. Notificar a la Tesorería Municipal de las multas impuestas por infracciones a este ordenamiento, y
- XIX. Las demás que le confiere este Reglamento y las disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 8

Facultades y obligaciones de la Tesorería Municipal.

- I. Recaudar los ingresos derivados de la expedición de licencias de construcción y alineamientos, autorizaciones provisionales, Factibilidad y licencia de uso de suelo, constancias de terminación de obra, asignación de nomenclatura, registro de director rresponsables de obra y corresponsable de obra, multas y demás actos administrativos que se deriven de la ejecución de obras de construcción dentro del Municipio, y
- II. Las demás que le confiera el presente Reglamento y otros preceptos legales aplicables.

ARTÍCULO 9

Facultades y obligaciones del Supervisor de Obra.

- I. Realizar inspecciones a las obras públicas o privadas que estén en proceso de ejecución o ya terminadas, a fin de verificar el cumplimiento a las especificaciones contenidas en la licencia de construcción respectiva y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o

demolición, así como, de las licencias de uso de suelo y autorizaciones provisionales; en caso de incumplimiento de las especificaciones se notificará a los directores responsables de obra, y

II. Realizar previa indicación de la dependencia, la suspensión inmediata temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas, o la desocupación de las mismas;

TÍTULO SEGUNDO

LA VÍA PÚBLICA Y BIENES DE USO COMÚN

CAPÍTULO I

DEL USO DE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 10

Del uso de la vía pública. Las personas físicas o morales, en todas las obras públicas o privadas de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación, demolición, planificación urbana, ocupación y utilización del suelo que tengan algún efecto en la vía pública, deben presentar la solicitud correspondiente a la dependencia, a fin de que esta última expida una autorización provisional previo pago de derechos ante la tesorería Municipal, para la ocupación o ejecución de obra en la vía pública.

ARTÍCULO 11

De las autorizaciones provisionales para la ocupación o ejecución de obras en la vía pública. La Dependencia podrá otorgar autorizaciones provisionales en los siguientes casos:

I. Para realizar las obras de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración o demolición a la vía pública;

II. Para las instalaciones de servicios públicos, mobiliario urbano y/o construcciones provisionales;

III. Para construir instalaciones subterráneas, y

IV. Para ocupar la vía pública con maquinaria o material de construcción.

ARTÍCULO 12

De las condiciones para las Autorizaciones Provisionales. Las autorizaciones provisionales deberán señalar las condiciones bajo las cuales se concedan, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de la vía pública y bienes de uso común afectados, y los horarios en que deban efectuarse la ejecución de obras de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación, demolición, planificación urbana, ocupación y utilización del suelo.

ARTÍCULO 13

De la validez de las licencias de construcción, de las autorizaciones provisionales, de la factibilidad y licencia de uso de suelo. Toda licencia de construcción, autorización provisional, factibilidad y licencia de uso de suelo que la dependencia otorgue para la ocupación, uso y aprovechamiento de la vía pública o cualesquiera otro bien de uso común o destinado a un servicio público, son siempre revocables, temporales y no crean ningún derecho real o posesorio.

ARTÍCULO 14

De la ubicación de maquinaria y material de construcción destinado a obras públicas o privadas. Los materiales y equipos destinados a la construcción y ejecución de obras en general, así como, los escombros procedentes de las mismas, no se depositarán en la vía pública fuera de tapias. En casos en que las condiciones especiales del predio imposibiliten el cumplimiento de esta disposición, la Dependencia, cuando así lo considere pertinente, podrá expedir la Autorización Provisional para la ocupación de la vía pública, de acuerdo a lo previsto en el artículo que antecede.

ARTÍCULO 15

Instalaciones subterráneas. Se requiere licencia de construcción de la dependencia, para la realización de instalaciones subterráneas de los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas y cualquier otra, las que deberán localizarse a lo largo de aceras o camellones.

ARTÍCULO 16

De los postes, cables de retenidas, las ménsulas, las alcayatas para la instalación en la vía pública de estos apoyos como de cualquier otro accesorio, se deberá solicitar la Licencia de Construcción y alineamiento correspondiente para la instalación de los mismos.

ARTÍCULO 17

Del retiro o cambio de lugar de estructuras, postes o instalaciones en la vía pública. La Dependencia podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de estructuras, postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios o poseedores, por razones de seguridad o porque se modifique el ancho de las banquetas o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera y establecerá el plazo para tal efecto.

Si no lo hicieren dentro del plazo que se les haya fijado, la propia Dependencia lo ejecutará a costa de dichos propietarios o poseedores. No se permitirá colocar estructuras, postes o instalaciones en banquetas, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble o se obstruya el servicio de una rampa para personas con discapacidad, así como el libre desplazamiento de éstas en las banquetas. Si el acceso al predio se construye estando ya colocados la estructura, el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario de los mismos, pero los gastos serán por cuenta del propietario del inmueble.

ARTÍCULO 18

De la reparación de la vía pública si se causa daño. Por los daños causados que se hayan realizado a la vía pública con motivo de la ejecución de obra, el Responsable de Obra esta obligado a efectuar por su cuenta las reparaciones correspondientes, para lo cual la Dependencia señalará las condiciones a las cuales deberá sujetarse respecto a la reparación.

ARTÍCULO 19

De la prohibición de construcción o ejecución de obra en los Bienes de Uso Común o en la Vía Pública. No podrá ejecutarse ninguna construcción, alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, restauración, reparación, instalación o demolición en la vía pública, como en los terrenos y edificios en el Municipio, si no es con la licencia de construcción que expide la dependencia, la cual deberá expresar los detalles de la construcción como se autorice.

Para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos y personas con discapacidad, se deberá cumplir con las características, normas y tipos que indique la dependencia y se ordenará el uso de rampas móviles cuando corresponda.

ARTÍCULO 20

Del uso prohibido de las vías públicas. Queda estrictamente prohibido en el Municipio usar las vías públicas para:

- I. Aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, tanto en forma aérea como subterránea;
- II. Realizar obras que ocasionen molestias a la comunidad y que afecten el equilibrio ecológico, como la producción de polvo, humo, malos olores, gases o ruidos;
- III. Depositar los materiales de construcción y concreto utilizados para obras particulares, y
- IV. Cerrar calles, retornos, veredas o caminos con: rejas, postes, bardas, portones o cualquier otro tipo de instrumento aunque sea provisional.

ARTÍCULO 21

De la invasión de la vía pública. La invasión de la vía pública con construcciones o instalaciones aéreas o subterráneas, que no cuenten con la licencia de construcción o autorización provisional y que representen problemas para la población será sancionada de acuerdo a lo establecido en el Título Sexto del presente Ordenamiento jurídico, independiente de la obligación del infractor de demolerlas o retirarlas.

ARTÍCULO 22

Medidas de seguridad para la ejecución de obras en la vía pública. Invariablemente que se ejecuten obras de cualquier clase en la vía pública o cerca de ella, se deberán tomar las medidas de seguridad necesarias señaladas por la Dependencia, para evitar los daños o perjuicios a las edificaciones, instalaciones, a los trabajadores y a terceros.

ARTÍCULO 23

Ejecución de obras en la vía pública en caso de Emergencia. En casos de fuerza mayor, las dependencias, organismos o las empresas concesionarias para prestar servicios públicos pueden ejecutar las obras de emergencia que se requieran, estando obligadas a dar aviso de inmediato y solicitar la autorización correspondiente a la dependencia, en un plazo no mayor de 24 horas, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

CAPÍTULO II

ALINEAMIENTOS, USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 24

Del Alineamiento. Deberá estar determinado en los planos y proyectos debidamente aprobados, además contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa.

ARTÍCULO 25

De la Constancia de Alineamiento. La Dependencia expedirá a solicitud del propietario y previo pago de derechos ante la Tesorería Municipal, la constancia de alineamiento que tendrá una vigencia de dos años contados a partir del día siguiente de su expedición, para construir o delimitar su propiedad.

Si entre la expedición de la constancia a que se refiere este artículo y la presentación de la solicitud de licencia de construcción, se hubiese modificado el alineamiento en los términos del artículo que antecede, el proyecto de construcción deberá ajustarse a los nuevos requerimientos.

ARTÍCULO 26

Para el trámite de la Constancia de Alineamiento. El propietario deberá llenar la solicitud en los formatos que la dependencia establezca, acompañada de los siguientes documentos:

- I. Original y copia de la Escritura Pública o documento que acredite la propiedad del inmueble;
- II. Original y copia de la Boleta Predial del año en curso, y
- III. Original y copia del Recibo de pago de agua del año en curso.

El propietario está obligado a solicitar a la dependencia el alineamiento correspondiente, antes de proceder a la construcción.

ARTÍCULO 27

Planos generales de Alineamiento. La Dependencia será la encargada de la elaboración de los planos generales de alineamiento. Comprenderán estos planos la ampliación de nuevas calles, cerradas y privadas, caminos, veredas, plazas y otras, en los terrenos no urbanizados que la rodean, así como la rectificación y ampliación de las ya existentes, según las necesidades de la ciudad, por lo que todo

propietario de inmueble deberá cumplir con los alineamientos establecidos por la dependencia, de acuerdo con lo señalado en el artículo 24 del presente Reglamento.

ARTÍCULO 28

De la Licencia de uso de suelo. Toda propietario deberá obtener previa a la ejecución de una obra o utilización del espacio de un inmueble, la licencia de uso de suelo correspondiente; siendo la dependencia la encargada de la administración de la zonificación regulando los usos de acuerdo al programa vigente.

ARTÍCULO 29

Vigencia de la Licencia de uso de suelo. Esta será determinada por la dependencia de acuerdo a la ocupación y uso de suelo correspondiente.

ARTÍCULO 30

Requisitos para tramitar la Licencia de uso de suelo. El solicitante deberá presentar ante la dependencia los siguientes documentos:

- I. Solicitud donde se indique el uso que se propone para el predio o el inmueble y las medidas correspondientes de mitigación;
- II. Escritura Pública o documento que acredite la propiedad o posesión del inmueble;
- III. Boleta predial del año en curso;
- IV. Recibo de pago del servicio de agua potable otorgado por la autoridad que administre dicho servicio.
- V. Croquis de localización del predio en relación a las calles más cercanas, y
- VI. Los demás requisitos que sean necesarios de acuerdo a la naturaleza de la obra.

ARTÍCULO 31

De la Factibilidad de uso de suelo. La factibilidad no autoriza la utilización y aprovechamiento del mismo, siendo un documento de carácter meramente indicativo.

ARTÍCULO 32

De la validez de la Factibilidad y Licencia de uso de suelo. Las factibilidades y licencias de uso de suelo no constituyen, ni acreditan

apeo y deslinde, ni derechos reales como propiedad o posesión respecto a los predios o inmuebles sobre los que se otorguen, y se expiden sin afectación a derechos de terceros.

CAPÍTULO III

NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN

ARTÍCULO 33

De la denominación y numeración. La dependencia establecerá y señalará la denominación de las vías públicas, parques, jardines, plazas, así como la numeración para cada uno de los predios de propiedad pública o privada que corresponda a la entrada del mismo y que tenga frente a la vía pública, sin que puedan alterarse por los particulares.

Para dicha denominación la dependencia se sujetará en lo estipulado en la Ley Orgánica Municipal.

ARTÍCULO 34

Del cambio del número oficial. Cuando se ordene el cambio del número oficial, la dependencia notificará al propietario, quien estará obligado a colocar el nuevo número en el plazo que se fije, debiendo conservar el anterior por el término que se le señale, así mismo, la dependencia dará aviso al Registro Público de la Propiedad, a las oficinas recaudadoras y las que resulten involucradas, de los cambios que ordene en la denominación y numeración correspondiente.

ARTÍCULO 35

De la Constancia de Número Oficial. La Dependencia expedirá a solicitud del propietario la constancia de número oficial, previo pago de derechos ante la tesorería Municipal.

ARTÍCULO 36

Para el trámite de la Constancia de Número Oficial. El propietario deberá llenar la solicitud en los formatos que la Dependencia establezca, acompañada de los siguientes documentos:

- I. Original y copia de la Escritura Pública o documento que acredite la propiedad del inmueble;
- II. Original y copia de la Boleta Predial del año en curso, y
- III. Original y copia del Recibo de Agua del año en curso.

TÍTULO TERCERO

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES

CAPÍTULO I

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 37

Del Director Responsable de Obra y su Responsiva. Es responsable de la observancia y cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento, así como, de las demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva en la ejecución de las obras autorizadas relativas al ámbito de su intervención profesional.

ARTÍCULO 38

Del Registro para ser Director Responsable de Obra. El interesado deberá solicitar el registro correspondiente ante la Dependencia y cubrir los siguientes requisitos:

- I. Acreditar poseer cédula profesional correspondiente a la profesión de Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o profesión relacionada directamente con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento;
- II. Acreditar su experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este ordenamiento, mediante el curso de Directores Responsables de Obra, que será impartido por la Dependencia.
- III. Acreditar ante la dependencia, que conoce el presente Reglamento y demás leyes y disposiciones relativas a la construcción, vivienda, diseño, mobiliario e imagen urbana, anuncios, equipamiento y la conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico del Municipio, los Programas y las Normas de Ordenación, presentando constancia vigente de haber acreditado el curso de Directores Responsables de Obra, y
- IV. Cubrir los derechos correspondientes, ante la tesorería municipal en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio, vigente.

ARTÍCULO 39

El Director Responsable de Obra otorgará su responsiva. Cuando con ese carácter:

- I. Suscriba la solicitud de licencia de construcción y los planos del proyecto correspondiente de una obra a las que hace referencia el

artículo segundo del presente ordenamiento y cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por terceras personas, sin que esto elimine la responsabilidad que adquiere al otorgar su responsiva.

II. Tome a su cargo la supervisión de la ejecución de una obra, aceptando la responsabilidad de la misma;

III. Suscriba el dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una obra, y

IV. Suscriba un documento relativo a cualquier otra modalidad que determinen las disposiciones legales y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 40

De las obligaciones del Director Responsable de Obra. Serán las siguientes:

I. Dirigir y vigilar la obra o por medio de Corresponsables, asegurándose de que tanto el proyecto como la ejecución de la misma cumplan con lo establecido en este Reglamento y con el proyecto probado por la dependencia;

II. Responder ante cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, debiendo notificar por escrito cualquier modificación que el propietario pretenda hacer al proyecto sin autorización de la dependencia;

III. Planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;

IV. Tener en la obra una bitácora foliada y sellada por la dependencia, en la cual anotarán en original y dos copias, los siguientes datos:

a) Nombre y firma del propietario o poseedor, del director responsable de obra y del residente, así como de los corresponsables y del supervisor de Desarrollo Urbano, si los hubiere;

b) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;

c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;

d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;

e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;

f) Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del director responsable de obra, así como de los corresponsables y del supervisor de desarrollo urbano, en su caso;

g) Fecha de inicio de cada etapa de la obra, e

h) Incidentes y accidentes;

V. Colocar en un lugar visible de la obra, un letrero legible desde la vía pública con su nombre y apellidos, en su caso, del corresponsable, número de registro, número de licencia de construcción, vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma;

VI. Informar por escrito a la dependencia la suspensión o conclusión de la obra y entregar copia del libro de bitácora, así también, el vencimiento de la vigencia de la licencia de construcción, cumpliendo los términos de notificación:

a) Dentro de los tres días naturales siguientes a la fecha que se suspendió la obra, cuando por causas de fuerza mayor se hayan suspendido los trabajos;

b) Dentro de los veinte días naturales siguientes a la fecha que se concluyó la obra, y

c) Dentro de los veinte días naturales anteriores al vencimiento de la vigencia de la licencia de construcción.

VII. Notificar por escrito ante la dependencia de la renuncia voluntaria a su responsiva, para lo cual deberá presentar la carta de motivos que justifiquen su hecho y copia de la bitácora de obra actualizada a la fecha de renuncia;

VIII. Refrendar ante la dependencia su registro de director responsable de obra durante el mes de enero de cada año; previo pago de derechos de registro ante la tesorería municipal, y

IX. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 41

De la designación de un corresponsable de Obra. El director responsable de obra a juicio del mismo podrá designar un corresponsable de obra, para el proyecto, ejecución y vigilancia de las obras.

ARTÍCULO 42

De la terminación de las funciones del director responsable de obra. Terminarán sus funciones cuando:

- I. Notifique por escrito a la dependencia la terminación de su obra;
- II. Ocurra su cambio, suspensión, abandono o retiro de la obra. En este caso, se deberá levantar un acta, asentado a detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por la dependencia y/o por el director responsable.

El cambio de director responsable de obra, no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido dirigir.

La dependencia ordenará la suspensión de la obra cuando el director responsable de obra no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo director responsable de obra;

III. No haya refrendado su calidad de director responsable de obra. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución en tanto se regularice tal situación, y

IV. La dependencia expida la autorización de uso y ocupación de la obra.

CAPÍTULO II

CORRESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 43

De la Responsiva y Clasificación del Corresponsable de Obra. Deberá otorgar su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional, mismos que son relativos a:

- I. Seguridad Estructural;
- II. Diseño Urbano y Arquitectónico:
 - a) Construcción,
 - b) Restauración, y
 - c) Rehabilitación.
- III. Instalaciones:
 - a) Mecánicas;

- b) Eléctricas;
- c) Hidráulicas y Sanitarias;
- d) De Gas, y
- e) Especiales.

ARTÍCULO 44

Del registro para ser Corresponsable de Obra. Para obtener el registro deberá cubrir los siguientes requisitos:

I. Acreditar que posee cédula profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:

- a) Para Seguridad Estructural. Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto o Ingeniero Constructor Militar;
- b) Para Diseño Urbano y Arquitectónico. Licenciado en Desarrollo Urbano Ambiental, Arquitecto o Ingeniero Arquitecto;
- c) Para Instalaciones. Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico o Ingeniero Electricista.

Así también, se podrá obtener otra corresponsabilidad distinta de las profesiones mencionadas, siempre y cuando la profesión este relacionada directamente con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento;

II. Acreditar su experiencia en su especialidad a las que se refiere este ordenamiento, mediante el curso de corresponsables de obra, que será impartido por la dependencia.

III. Acreditar ante la dependencia que conoce este Reglamento, demás leyes y disposiciones aplicables en la materia, relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad, presentando constancia vigente de haber acreditado el curso de corresponsables de obra, y

IV. Cubrir los derechos correspondientes, ante la Tesorería Municipal en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio, vigente.

ARTÍCULO 45

El Corresponsable de Obra otorgará su responsiva. Cuando con el carácter de:

I. Corresponsable en Seguridad Estructural:

- a) Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una solicitud de licencia de construcción;

- b) Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de la cimentación y la estructura;
- c) Suscriba los procedimientos de construcción de las obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
- d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o de seguridad estructural de una edificación o instalación, o
- e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.

II. Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

- a) Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una solicitud de licencia de construcción, o
- b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbano y/o arquitectónico, y

III. Corresponsable en Instalaciones:

- a) Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra una solicitud de licencia de construcción;
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos del proyecto de instalaciones, o
- c) Suscriba conjuntamente con el director responsable de obra el visto bueno de seguridad y operación.

ARTÍCULO 46

Obligaciones generales de los Corresponsables de Obra. Todo Corresponsable deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Suscribir conjuntamente con el director responsable de obra la solicitud de licencia de construcción;
- II. Vigilar que la construcción durante el proceso de la obra se apegue estrictamente al proyecto correspondiente a su especialidad y que tanto los procedimientos, como los materiales empleados, correspondan a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto;
- III. Notificar al director responsable de obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra que pueda afectar la ejecución del proyecto, asentándose en el libro de bitácora. En caso de no ser atendida esta notificación, deberá comunicarlo a la dependencia, para que esta última proceda a la suspensión de los trabajos;

IV. Refrendar ante la dependencia su registro de corresponsable de obra durante el mes de enero de cada año, previo pago de derechos de registro ante la Tesorería Municipal;

V. Responder ante cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, relativas a su especialidad, y

VI. Las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 47

Obligaciones específicas de los Corresponsables de Obra. Todo corresponsable de acuerdo a la especialidad en la que tenga su responsiva, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

I. El Corresponsable en Seguridad Estructural:

a) Verificar que en el proyecto de la cimentación y de la estructura se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias;

b) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural establecidas, y

c) Tener especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecten los elementos estructurales en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto;

II. El Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico:

a) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y cumplido las disposiciones establecidas por el presente ordenamiento jurídico y las demás relativas al diseño urbano y arquitectónico, a la preservación del patrimonio cultural, así como, con las Normas de Imagen Urbana del Municipio, y

b) Verificar que el proyecto cumple con las disposiciones relativas a:

1. El Programa y las declaratorias de usos, destinos y reservas;
2. Las condiciones que se exigen en la Licencia de uso de suelo a que se refiere este Reglamento, en su caso;
3. Los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, comunicación, prevención de emergencias e Integración al contexto e imagen Urbana, y

4. Las disposiciones legales y reglamentarias en materia de preservación del patrimonio, tratándose de edificios y conjuntos catalogados como monumentos o ubicados en zonas patrimoniales.

III. El Corresponsable en Instalaciones:

a) Revisar el proyecto en los aspectos correspondientes a su especialidad, verificando que hayan sido realizados los estudios y cumplido las disposiciones establecidas por el presente ordenamiento jurídico y las demás relativas a la seguridad, control de incendios y funcionamiento de las instalaciones.

ARTÍCULO 48

De la terminación de las funciones del Corresponsable de Obra. Para efectos de la terminación de funciones del corresponsable de obra se apegará a lo establecido en el Artículo 38 del presente Reglamento.

TÍTULO CUARTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO ÚNICO

GENERALIDADES DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 49

De la aprobación de Proyectos Arquitectónicos. Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones del municipio, la dependencia revisará los proyectos arquitectónicos que le sean presentados, aprobando mediante la licencia de construcción correspondiente, a aquéllos que cumplan con los requisitos y normas técnicas establecidas en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 50

De los requisitos de un Proyecto Arquitectónico. Deberá contener los siguientes elementos:

I. Planos arquitectónicos. Que incluyan:

a) Plantas Arquitectónicas;

- b) Cortes transversal y longitudinal;
- c) Fachadas principal, posterior y lateral;
- d) Acabados;
- e) Planta de conjunto;
- f) Planta de azotea;
- g) Detalles arquitectónicos, y
- h) Cuadro de áreas.

II. Planos Estructurales. Que incluyan:

- a) Planta de cimentación;
- b) Loza de entrepiso;
- c) Planta de azotea;
- d) Detalles estructurales;
- e) Especificaciones, y
- f) Memoria de cálculo estructural.

III. Croquis de localización. Que señalará:

- a) El nombre de las calles que encierran la manzana donde se ubica el predio;
- b) La distancia del predio a la esquina más próxima;
- c) Las medidas del terreno según el documento que acreditan la propiedad;
- d) La ubicación de la construcción dentro del terreno, y
- e) La orientación norte sur.

IV. Cuadro de Datos. Que indique:

- a) Tipo de proyecto (construcción, remodelación, acondicionamiento, ampliación, levantamiento u otros);
- b) Tipo de obra (casa habitación, comercios, servicios u otros.);
- c) Nombre del propietario del terreno y domicilio de la obra;
- d) Nombre y firma del Proyectista;
- e) Nombre y firma del Director Responsable de Obra;
- f) Número de Plano, y
- g) Tipo de Plano.

V. Planos de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Planta e Isométrico. Que incluyan:

- a) Especificaciones;
- b) Simbología, y
- c) Diagramas y Cuadro de Cargas.

VI. Instalación Eléctrica en Planta. Que incluye:

- a) Especificaciones, y
- b) Simbología.

VII. Planos de instalaciones especiales.

ARTÍCULO 51

Elementos de Diseño Arquitectónico. Los elementos arquitectónicos deberán cumplir con las normas de diseño correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el presente ordenamiento y a cada género de edificio, fundamentándolo el proyectista mediante breve memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.

ARTÍCULO 52

Dimensión mínima de un predio. Será de 90 m², con un frente a la vía pública no menor de 6 m. destinado para la construcción.

ARTÍCULO 53

Dimensión mínima de área sin construcción en un predio. En toda construcción en un predio se deberá dejar un mínimo de área sin construir, equivalente al 20% de la superficie total.

ARTÍCULO 54

Piezas habitables y no habitables. Se considerarán piezas habitables todas aquéllas que cuentan con un espacio de ventilación, iluminación y comunicación de acuerdo a lo estipulado en el presente Reglamento y demás leyes aplicables en la materia, y las no habitables las que no cumplen con lo antes señalado.

ARTÍCULO 55

Dimensión mínima de una pieza habitable. Será de 7.30 m², considerando que cada lado deberá tener como mínimo 2.70 m. a paños interiores y una altura mínima de 2.30 m.

ARTÍCULO 56

Iluminación y Ventilación. Toda edificación deberá tener los espacios descubiertos necesarios para lograr una buena iluminación y ventilación en los términos que se establece en este Reglamento, sin que dichas superficies puedan ser techadas parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras.

ARTÍCULO 57

Iluminación y Ventilación de todas las piezas habitables. Deberán tener iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas que satisfagan los requisitos del artículo anterior. La superficie total de ventanas para iluminación libre de obstrucción, será por lo menos de la quinta parte de la superficie del piso de la habitación. La superficie libre para ventilación será cuando menos de una tercera parte de la superficie mínima de iluminación.

ARTÍCULO 58

Altura máxima en Edificaciones. Ningún punto de un edificio podrá estar a mayor altura de 9 m. y dentro de esta se deberán contemplar los depósitos de agua o de gas, mismos que deberán estar ocultos.

ARTÍCULO 59

Circulaciones. Comprenden los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas, debiéndose sujetar a las siguientes disposiciones:

- I. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos y corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras;
- II. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público será de 1.20 m., excepto en interiores de vivienda unifamiliares en donde podrán ser de 90 cm.;
- III. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan la anchura citada en la fracción que antecede, o tropezones que disminuyen su altura menor 2.30 m.;
- IV. Cuando los pasillos tengan escaleras deberán cumplir con lo dispuesto en el artículo 60 del presente ordenamiento, y
- V. Las circulaciones que comunicarán la vía pública con un grupo o conjunto de viviendas, su ancho mínimo será de 2.50 m., cuando la distancia entre la vía pública y el grupo o conjunto de viviendas no exceda de 25 m. de fondo.

Cuando la distancia entre la vía pública y el grupo o conjunto de viviendas exceda de 25 m. de fondo, el ancho mínimo de la circulación será del 10% de dicha distancia.

ARTÍCULO 60

Escaleras. Las escaleras de las construcciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

- I. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aún cuando existan elevadores;
- II. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una anchura mínima de 90 cm., excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 70 cm.;
- III. Las escaleras de edificaciones públicas tendrán una anchura mínima de 1.20 m., excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 1.00 m.;
- IV. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual a la anchura reglamentaria de las escaleras;
- V. Solo se permitirán escaleras compensadas y de caracol para casas unifamiliares, comercios y oficinas con superficie menor de 100 m²;
- VI. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 25 cm., y sus peraltes de un máximo de 18 cm.;
- VII. Las escaleras contarán con un máximo de 14 peraltes entre descansos, excepto las compensadas o de caracol;
- VIII. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, la misma condición deberá cumplir con los peraltes;
- IX. El acabado de las huellas será antiderrapante, y
- X. La altura mínima de los barandales, cuando sean necesarios, será de 90 cm., medidos a partir de la nariz del escalón, y se construirán de manera que impidan el paso de los niños a través de ellos. En el caso de edificios para habitación colectiva de primera y segunda enseñanza los barandales que sean colados deberán ser solamente de elementos verticales, con excepción de los pasamanos.

ARTÍCULO 61

Voladizos y Salientes. Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como: columnas, pilastras, sardineles, marcos de puertas y ventanas, situados a una altura menor de 2.50

m. sobre el nivel de la banquetta, pondrán sobresalir del límite del alineamiento hasta 10 cm. Estos mismos elementos situados a una altura mayor de 2.50 m. podrán sobresalir hasta 20 cm. como máximo.

ARTÍCULO 62

Balcones Abiertos. Los elementos arquitectónicos construidos a una altura mayor de 2.50 m., podrán sobresalir del alineamiento hasta 75cm., pero al igual que todos los elementos arquitectónicos deberán ajustarse a las restricciones sobre distancias a las líneas de transmisión que señala el Reglamento de Comisión Federal de Electricidad y el uso de la vía pública. Cuando la acera tenga una anchura menor de 1.00 m., la Dependencia fijará las dimensiones de los Balcones y los niveles en que se pueden permitir.

ARTÍCULO 63

Fachadas y recubrimientos. Las fachadas y los parámetros de las construcciones que sean visibles desde la vía pública deberán tener acabados apropiados cuyas características de forma, color y textura sean armónicas entre sí y conserven o mejoren el paisaje urbano de las vías públicas en que se encuentren ubicadas. Las fachadas de los monumentos y las de las construcciones que se localicen dentro de zonas de monumentos se ajustarán, además, a lo que dispone al respecto la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y al Reglamento Protección y Conservación de Poblaciones Típicas y Bellezas Naturales del Estado de Puebla.

ARTÍCULO 64

Accesos y Salidas. La anchura de los accesos, salidas y puertas que comuniquen con la vía pública, serán siempre múltiplos de 60 cm., y el ancho mínimo será de 1.20 m., se considerará que cada persona pueda pasar por un espacio de 60 cm. en un segundo. La determinación de la altura no podrá ser menor 2.30 m. Se exceptúan de las disposiciones anteriores las puertas de acceso a casas habitación unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, las que podrán tener una anchura libre mínima de 90 cm., así mismo, en estos edificios las puertas interiores de comunicación o de áreas de servicios podrán tener una anchura libre de 60 cm.

ARTÍCULO 65

Salidas de Emergencia. Cuando en hospitales, industrias, comercios, oficinas, edificios, salones sociales, instalaciones deportivas, áreas de diversión, salas de espectáculos, centros educativos y comerciales, hoteles, edificaciones para hospedaje, restaurantes, bares, discotecas, estaciones de transporte, mercados, centrales de abasto, bodegas y oficinas públicas, o bien cualquier instalación o inmueble que por su propia naturaleza o por el uso al que sean destinados, temporal o permanentemente la capacidad de cupo sea de afluencia multitudinaria o exceda de 50 personas, deberán contar con salida de emergencia que cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Una salida de emergencia en cada nivel del establecimiento;
- II. Serán en número y dimensiones tales que sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del lugar en un máximo de tres minutos, siendo la anchura mínima de la siguiente forma de acuerdo a los m²;
- III. Tendrán salida directa a la vía pública, y
- IV. Deberán estar perfectamente iluminadas y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de zonas como cocinas, bodegas u otros similares.

ARTÍCULO 66

De las zonas que deberán contar con estacionamiento. Las zonas destinadas para uso habitacional, comercial, industrial, turístico, recreativo o cualquier otro tipo de instalación que así lo demande, deberá contar con un área de estacionamiento, cuya dimensión mínima del cajón será de 2.50 m. x 5.50 m., quedando para:

- I. Vivienda unifamiliar. Como mínimo de acuerdo a su superficie:
 - a) De 90 m² hasta 200 m², 1 cajón de estacionamiento;
 - b) De 201 m² hasta 250 m² , 2 cajones de estacionamiento, y
 - c) De más de 251 m² se aplicará la norma de 1 cajón de estacionamiento por cada 50 m² de superficie extra.
- II. Multifamiliar, condominios u otros. Deberá proveerse un cajón de estacionamiento para todas y cada vivienda, sea cual fuere su superficie;
- III. Oficinas particulares y gubernamentales. Un cajón de estacionamiento por cada 40 m² de área útil;

- IV. Centros comerciales, supermercados, mercados, centrales de abasto y tiendas diversas. Un cajón de estacionamiento por cada 40 m² del área comercial;
- V. Ventas de materiales para construcción. Un cajón de estacionamiento por cada 50 m² del negocio;
- VI. Bodegas. Un cajón de estacionamiento por cada 100 m² de superficie;
- VII. Talleres, gasolineras, lavado de vehículos, agencias de automóviles. Un cajón de estacionamiento por cada 20m² de superficie;
- VIII. Industrias maquiladoras. Un cajón de estacionamiento por cada 100 m² del área de trabajo;
- IX. Hoteles, moteles, casa de huéspedes, posadas y edificaciones para hospedaje. Un cajón de estacionamiento por cada recámara; si contara con otra área o áreas que presten un servicio adicional, se apegará además a lo estipulado en la fracción correspondiente del presente artículo;
- X. Restaurantes, bares, cantinas, centros nocturnos y salones sociales. Un cajón de estacionamiento por cada 4 asientos;
- XI. Teatros, auditorios y salas de espectáculos. Un cajón de estacionamiento por cada 8 asientos;
- XII. Centros de exposición, Ferias, Carpas y Circos temporales. Un cajón de estacionamiento por cada 16 personas;
- XIII. Cines. Un cajón de estacionamiento por cada 10 asientos;
- XIV. Hospitales. Un cajón de estacionamiento por cada 2 camas;
- XV. Iglesias y templos. Un cajón de estacionamiento por cada 8 asientos;
- XVI. Jardines de niños, primarias, secundarias oficiales y particulares. Un cajón de estacionamiento por cada salón;
- XVII. Preparatorias, academias, escuelas de artes y oficios y similares. Un cajón de estacionamiento por cada 10 alumnos;
- XVIII. Universidades y escuelas profesionales. Un cajón de estacionamiento por cada 5 alumnos;
- XIX. Centros deportivos como estadios, plazas de toros, albercas y otros. Un cajón de estacionamiento por cada 5 asientos;

XX. Centros deportivos para la enseñanza de gimnasia, judo, karate, baile, y similares. Un cajón de estacionamiento por cada 50 m² de área práctica;

XXI. Squash y frontones. Un cajón de estacionamiento por cada media cancha;

XXII. Canchas deportivas. Un cajón de estacionamiento por cada 100 m² de su área;

XXIII. Boliches. Un cajón de estacionamiento por cada cuarto de línea;

XXIV. Billares. Un cajón de estacionamiento por cada mesa de juego;

XXV. Panteones. Un cajón de estacionamiento por cada 20 fosas;

XXVI. Agencias de inhumaciones. Un cajón de estacionamiento por cada 5 asientos de la capilla;

XXVII. Asilo de ancianos. Un cajón de estacionamiento por cada 10 camas, y

XXVIII. Baños públicos. Un cajón de estacionamiento por cada 75 m² de construcción.

ARTÍCULO 67

Estacionamiento destinado al servicio público. Deberá estar pavimentado, drenado adecuadamente y barbeado en sus colindancias, así también deben contar con carriles separados para entrada y salida de los vehículos, área de espera techada para la entrega y recepción de vehículos y caseta o casetas de control.

ARTÍCULO 68

Estacionamiento destinado para discapacitados. Las edificaciones deben contar con la funcionalidad, el número y dimensiones mínimas de los espacios para estacionamiento de sus vehículos, un espacio por cada 12 cajones.

Los espacios de estacionamiento para quienes usan sillas de rueda o tienen una discapacidad física, deberán contar con:

I. Un ancho mínimo de 3.60 m. de ancho por 6.20 m. de longitud;

II. Señalización, la cual debe ser la señal internacional del discapacitado instalada en un lugar fácilmente visible y además pintada sobre el pavimento en el cajón, y

III. Una localización lo más próxima al acceso del edificio o la vivienda.

ARTÍCULO 69

Instalaciones hidráulicas y sanitarias. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias que deban realizarse en el interior de predios habitacionales y otras edificaciones, deberán sujetarse a las disposiciones siguientes:

I. Cisterna para agua potable. Deberán ser completamente impermeables, tener registro con cierre hermético, sanitario y ubicarse a 3 m. cuando menos de cualquier tubería permeable de aguas negras;

II. Depósito o cisterna para agua pluvial. Deberán ser completamente impermeables y tener registro sanitario;

III. Tuberías y tinacos de agua potable. Las tuberías, conexiones y válvulas para agua potable deberán ser de cobre rígido, cloruro de polivinilo, fierro galvanizado o de otros materiales que aprueben las Normas; los tinacos deberán de ser de materiales impermeables e ino cuos, tener registro de cierre hermético y sanitario, así también, deberán estar ocultos a la vía pública;

IV. Tuberías de desagüe Las tuberías de desagüe que conducen las aguas residuales de una edificación hacia fuera de los límites de su predio deberán ser de 10 cm. de diámetro como mínimo y contar con una pendiente mínima del 1.5%. Estas deberán tener un diámetro no menor de 2 pulgadas y podrán ser de PVC, fierro fundido, concreto u otros materiales que aprueben las Normas y se colocarán con una pendiente mínima del 2%.

Queda prohibido el uso de gárgolas o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio;

V. Llaves de cierre automático. Todas las instalaciones hidráulicas y sanitarias deberán tener llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua que evite su desperdicio;

VI. Registros. Las tuberías deberán tener registros colocados a distancia no mayor de 5 m. entre cada uno y ser de 40 x 60 cm. cuando menos para profundidades hasta de 1 m., contar con tapa de cierre hermético a prueba de roedores. Cuando un registro deba colocarse bajo locales habitables, de trabajo o complementarios deberán tener doble tapa con cierre hermético;

VII. Fosas sépticas. Estas serán autorizadas por la Dependencia en zonas que no cuenten con red de alcantarillado público y únicamente descargarán las aguas negras que provengan de excusados y migitorios. Las descargas de aguas jabonosas deberán de ser conducidas a pozos de absorción o terrenos de oxidación y contar con trampas de grasa, y

VIII. Descargas especiales de aguas

ARTÍCULO 70

Las descargas de agua de los talleres de reparación de vehículos, gasolineras, lavados de autos, estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos, deberán contar con trampas de grasa o areneros en las tuberías. En todas las edificaciones ubicadas frente a calles con red de alcantarillado y agua potable, el propietario deberá solicitar a la dependencia, la conexión del albañal y agua potable correspondiente a dicha red.

Los requisitos para proyectos de las Instalaciones Eléctricas. Los proyectos deben contener, como mínimo lo siguiente:

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

Las construcciones hasta 200 m² deberán cubrir como mínimo lo estipulado en las fracciones I, II, III y IV.

Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deben ajustarse a las disposiciones establecidas en la Norma Oficial Mexicana y/o Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

ARTÍCULO 71

Iluminación eléctrica mínima. Las piezas habitables deben contar, por lo menos, con un contacto y salida para iluminación con la capacidad nominal de 15 amperes para 125 volts que deberán ser de tipo oculto, como se establezca en la Norma Oficial Mexicana y/o Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

ARTÍCULO 72

Sistemas de iluminación de emergencia. Las edificaciones de salud, recreación, comunicaciones y transportes deben tener sistemas de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminar pasillos, salidas, vestíbulos, sanitarios, salas y locales de concurrentes, salas de curaciones, operaciones y expulsión y letreros indicadores de salidas de emergencia en los niveles de iluminación establecidos en la Norma Oficial Mexicana y/o Secretaría de Comercio y Fomento Industrial.

ARTÍCULO 73

Alimentación del servicio eléctrico. Será a través de un medidor que deberá quedar protegido y a la entrada de la casa, a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso y protegido con tuberías de seguridad hasta el interruptor.

ARTÍCULO 74

Tuberías y conductores eléctricos. Las tuberías serán de tubo conduit, cloruro de polivinilo o PVC y no deberán tener un diámetro menor de 13 mm.; los conductores eléctricos que se usen deberán ser de forro de goma y un calibre no menor del número 14, THW y TWH.

ARTÍCULO 75

Instalaciones de combustibles. Las edificaciones que requieran instalaciones de combustibles deben ajustarse con las disposiciones establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas, el Reglamento de Protección Civil, para el Municipio de Tlaola, o en el de las leyes aplicables del Estado Puebla y demás disposiciones aplicables.

TÍTULO QUINTO

FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO ÚNICO

DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTÍCULO 76

De los Fraccionamientos. Las personas físicas o morales, que pretendan fraccionar, dividir, subdividir, segregar, fusionar, lotificar o relotificar inmuebles, así como realizar modificaciones, para los fines que señala la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del

Estado Libre y Soberano de Puebla, quedan sujetas a las disposiciones de dicha Ley, independientemente del régimen de propiedad a que estén sujetos.

TÍTULO SEXTO

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

CAPÍTULO ÚNICO

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 77

De la necesidad de Licencia de Construcción. Previa ejecución de las obras públicas o privadas de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición que se realicen dentro del Municipio, las personas físicas o morales deberán contar con la Licencia de Construcción respectiva.

ARTÍCULO 78

Requisitos para tramitar la Licencia de Construcción. El propietario deberá presentar ante la Dependencia la solicitud correspondiente y exhibir los siguientes documentos:

- I. Escritura Pública o documento que acredite la propiedad del inmueble;
- II. Boleta predial del año en curso;
- III. Factibilidad de los servicios correspondientes de agua potable y drenaje, otorgado por la dependencia en la zona urbana y en barrios o comunidades por el comité de agua potable o presidencia auxiliar;
- IV. Licencia de uso de suelo, alineamiento y número oficial;
- V. Dos tantos del Proyecto Arquitectónico de la obra, en planos a escala conveniente para que sean legibles;
- VI. Dos tantos del Proyecto Estructural de la obra, así como, los detalles constructivos que se requieran;
- VII. Dos tantos del Proyecto de Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Eléctricas, así como, de los detalles constructivos que se requieran;
- VIII. Memoria descriptiva;

IX. La responsiva profesional de acuerdo a lo estipulado en el Título Tercero del presente ordenamiento;

X. Croquis de ubicación, y

XI. Los demás requisitos que sean necesarios de acuerdo a la naturaleza de la obra.

ARTÍCULO 79

De la autorización de la Licencia de Construcción. Para la autorización de las Licencias de Construcción, la Dependencia constatará que el solicitante haya cumplido con los requisitos y especificaciones técnicas contenidas en el Programa, el presente Reglamento y demás normatividad urbanística aplicable.

ARTÍCULO 80

Negación de la Licencia de Construcción. La Dependencia negará la Licencia de Construcción en los siguientes casos:

I. Si no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 77 del presente Reglamento y del Proyecto Arquitectónico;

II. Si la construcción o ejecución de obra no es acorde con los usos y destinos del suelo estipulados en el Programa, o se encuentra en zona de riesgo;

III. Cuando el predio no cumpla con las dimensiones mínimas para construcción o cuando los lotes o predios pertenezcan o estén situados dentro de un fraccionamiento que no cumpla con lo establecido en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla;

IV. Cuando la Construcción o ejecución de la obra no respete o invada derechos de vía o zonas federales, y

V. Las demás que se deriven del incumpliendo al presente ordenamiento y leyes aplicables en la materia. Lo señalado en el presente artículo será revocable, siempre y cuando se cumpla con lo señalado en el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 81

Vigencia de las Licencias de Construcción. La vigencia estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar de acuerdo a la superficie:

I. Hasta 300 m², la vigencia máxima será de doce meses;

II. De 301 m² hasta de 1000 m², la vigencia máxima será de dieciocho meses, y

III. De 1001 m² en adelante, la vigencia máxima será de veinticuatro meses. Si terminando el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no hubiere concluido, para continuarla deberá obtenerse una prórroga previo pago de los derechos ante Tesorería por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o planos cuando sea necesario; la prórroga será de acuerdo al criterio del Titular de la Dependencia, con una vigencia máxima de seis meses.

ARTÍCULO 82

De la validez de Licencia de Construcción. La Licencia de Construcción por ningún concepto constituye, implica o acredita derechos reales, como propiedad o posesión respecto a los inmuebles sobre los que se otorgue, ni constituye apeo y deslinde y se expide sin afectación a derechos de terceros.

ARTÍCULO 83

De las zonas prohibidas para otorgar la Licencia de Construcción. Por ningún motivo se otorgara Licencia de Construcción en Zonas Federales, protegidas o de alto riesgo.

ARTÍCULO 84

De la Licencia para Construcciones destinadas a obras públicas, industrias, escuelas, talleres, mercados, panteones, rastros, hoteles y salones de espectáculos. Para estas construcciones la Licencia de Construcción será expedida por la Dependencia, previa aprobación del Departamento de Fomento del Estado y los Proyectos presentados se sujetarán a lo prevenido en la Primera Parte del Reglamento de Construcciones para el Estado de Puebla.

ARTÍCULO 85

Licencias de Construcción Especial. Se deberá tramitar ante la Dependencia la Licencia de Construcción Especial cuando en la vía pública se pretenda realizar excavaciones o cortes de cualquier índole, colocación de: tapias que invadan las aceras, ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares.

ARTÍCULO 86

Requisitos para tramitar la Licencia de Construcción Especial. El interesado deberá presentar ante la Dependencia la solicitud correspondiente y exhibir los siguientes documentos:

- I. Visto bueno por el comité de agua potable de las juntas auxiliares y/o de Teléfonos de México y/o de la CFE;
- II. Dos tantos del Proyecto Arquitectónico de la obra, en planos a escala conveniente para que sean legibles;
- III. Dos tantos del Proyecto Estructural de la obra, así como, los detalles constructivos que se requieran;
- IV. Dos tantos del Proyecto de Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Eléctricas, así como, de los detalles constructivos que se requieran;
- V. Memoria descriptiva;
- VI. La responsiva profesional de acuerdo a lo estipulado en el Título Tercero del presente ordenamiento.
- VII. Croquis de ubicación, y
- VIII. Los demás requisitos que sean necesarios de acuerdo a la naturaleza de la obra.

TÍTULO SÉPTIMO

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO I

INSPECCIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 87

De las inspecciones. El H. Ayuntamiento, a través de la Dependencia por conducto del Supervisor o Supervisores de Obra debidamente autorizados, ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que le correspondan, realizando las visitas a las obras referidas en el presente Reglamento, a fin de vigilar el debido cumplimiento de sus disposiciones y a las demás especificaciones contenidas en la Licencia de Construcción respectiva, Autorización Provisional, Factibilidad o Licencia de uso de suelo y sus anexos.

ARTÍCULO 88

Del procedimiento de Inspección. Las inspecciones que se realicen en los términos del Artículo anterior, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. Al practicar la inspección el Supervisor de Obra deberá identificarse con la credencial vigente expedida por el H. Ayuntamiento, que lo acredite como tal, solicitándole al inspeccionado se identifique de igual manera, teniendo éste último la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate, otorgarle las facilidades necesarias para la práctica de la diligencia, así como, la documentación que se requiera para la práctica de la misma;

II. El Supervisor de Obra deberá requerir al inspeccionado para que nombre a dos personas que funjan como testigos en la inspección, advirtiéndole que en caso de estar en desacuerdo, éstos serán propuestos y designados por el propio Supervisor;

III. La inspección se hará constar en Acta Circunstanciada, que se levantará en el lugar inspeccionado por triplicado, en formas numeradas y foliadas, en las que harán constar los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

a) Si la ejecución de la obra cuenta con licencia de construcción respectiva, autorización provisional, factibilidad o licencia de uso de suelo y bitácora;

b) Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;

c) Colonia, calle, comunidad o características en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;

d) Nombre de la persona con quien se entendió la visita de inspección y si fuere posible, los datos de la identificación exhibida;

e) Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo y si fuere posible, los datos de la identificación exhibida;

f) Los datos relativos al lugar o a la obra que se inspeccionó, indicando el objeto de la inspección;

g) Manifestación del visitado, si quisiera hacerla;

h) Nombre del Supervisor de Obra, y

i) Firma de los que intervinieron en la inspección.

IV. En caso de que se presente obstaculización y oposición para la práctica de alguna diligencia, la autoridad competente podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública, y

V. Consumada la inspección, se dejará al inspeccionado copia legible del acta levantada, si se negare a firmar o aceptar su duplicado, tal circunstancia se asentará en el acta correspondiente y en la bitácora, sin que esto afecte su validez.

ARTÍCULO 89

Procedimiento administrativo. Recibida el acta circunstanciada de la inspección por la dependencia, se requerirá al interesado mediante notificación, la cual deberá ser de manera personal, lo anterior con el objeto de que adopte de inmediato las medidas correctivas que sean necesarias fundando y motivando el requerimiento y para que en un término de cinco días hábiles, a partir del día hábil siguiente a la notificación, manifieste por escrito lo que a su derecho convenga, en relación con el Acta y con la inspección misma, y ofrezca pruebas en relación con los hechos u omisiones que en aquella se asienten. Se admitirán toda clase de pruebas, excepto las que fueren contrarias al derecho, a la moral y a las buenas costumbres.

Trascurrido el término y desahogadas las pruebas, la Dependencia emitirá la resolución administrativa definitiva, que contendrá una relación de los hechos, las disposiciones legales y administrativas aplicables al objeto de la inspección, la valoración de las pruebas ofrecidas por el interesado, si las hubiere, así como los puntos resolutivos en los que se señalarán, o en su caso, ratificarán o adicionarán, las medidas que deberán llevarse a cabo para corregir las deficiencias o irregularidades observadas, el plazo otorgado al infractor para satisfacerlas y las sanciones a que se hubiere hecho acreedor conforme a las disposiciones aplicables; así también, la Dependencia deberá notificar al directamente involucrado la resolución administrativa. El H. Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las medidas ordenadas en términos del requerimiento o resolución respectiva, y en su caso, de subsistir las infracciones, podrá imponer las sanciones que procedan conforme a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento, independientemente de denunciar la desobediencia de un mandato legítimo de autoridad ante las instancias competentes.

ARTÍCULO 90

Notificación. Las notificaciones que emita la Dependencia, en términos de este Reglamento, son:

I. Personales. Las notificaciones se harán en días y horas hábiles, salvo en casos de extrema urgencia, y surtirán sus efectos el día hábil siguiente a aquél en que fueron hechas y al practicarlas deberá proporcionarse al interesado copia del acto administrativo que se notifique, así también, en la notificación deberá señalarse la fecha y la hora en que ésta se efectúe, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entienda la notificación; si ésta se niega a una u otra cosa, se hará constar en el acta de notificación. Si el notificador no encuentre a quien deba notificar, le dejará citatorio, mismo en el que se señalará la hora en que se entrega, para que espere a una hora fija del día hábil siguiente, y si la persona a notificar no estuviera en la hora y fecha señalada en el citatorio, se practicará la notificación con quien se encuentre en el domicilio siempre y cuando sea mayor de edad o en su defecto con el vecino más próximo.

En caso de que estos últimos se negasen a recibir la notificación, ésta se fijará en lugar visible de dicho domicilio, debiendo el notificador asentar razón de tal circunstancia, para dar cuenta a la Dependencia.

Los servidores públicos, inclusive los notarios, serán notificados en su oficina, de manera personal o a través de su empleado receptor mediante oficio.

II. Por estrado.

CAPÍTULO II

MEDIDAS DE SEGURIDAD

Se practicarán notificaciones por estrado las que deban ser personales, si los interesados omiten señalar en su primer escrito o actuación, lugar o domicilio para ese efecto. Y se fijarán éstas durante diez días naturales el documento que se pretenda notificar, en un sitio abierto al público de las oficinas de la Dependencia, y ésta última deberá dejar constancia de ello en el expediente respectivo. En estos casos, se tendrá como fecha de notificación la del décimo primer día siguiente al primer día en que se hubiera fijado o publicado el documento.

ARTÍCULO 91

Medidas de seguridad. La infracción o contravención a las disposiciones del presente Reglamento o por las condiciones que presenta estructuralmente la instalación, edificación, predio, inmueble u obra en ejecución y que pueden provocar daños a los ocupantes, usuarios, transeúntes, vecinos, u otras instalaciones, edificaciones e inmuebles,

dará lugar a que se tomen las medidas de seguridad pertinentes, las cuales consistirán en:

I. Realización de inspecciones y dictámenes técnicos. En todas las obras públicas o privadas de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación, demolición, planificación urbana, ocupación y utilización del suelo en el Municipio de Tlaola, Puebla;

II. Suspensión temporal. En todas las obras públicas o privadas de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición;

III. Suspensión de autorización provisional. El infractor cuenta con 36 horas para subsanar el incumplimiento en el que haya incurrido;

IV. La desocupación o desalojo temporal. Esta será parcial o total de una instalación, edificación, predio o inmueble;

V. La prohibición del uso. De instalaciones, edificaciones, predios o inmuebles, y

VI. La demolición de construcciones. Así mismo, podrá ejecutar medidas de seguridad distintas de las anteriores en los términos de las leyes respectivas y para el caso de las medidas de seguridad de las fracciones II, III, IV y V se reiniciarán una vez regularizadas, previo pago de la sanción económica o multa correspondiente.

ARTÍCULO 92

Aplicación de medidas de seguridad. Como resultado de la visita de inspección, la Dependencia podrá adoptar y ejecutar las medidas de seguridad encaminadas a evitar los daños que se puedan causar a las personas, instalaciones, edificaciones o inmuebles.

Cuando la Dependencia en el ámbito de su competencia haya dictado alguna de las medidas de seguridad, ordenará al infractor que realice los actos o subsane las omisiones que la motivaron, fijándole un plazo para ello no mayor de treinta días naturales, a fin de que una vez cumplidas, se ordene el retiro de la medida de seguridad impuesta; la Dependencia cuando lo estime necesario, podrá llevar a cabo la cancelación de las licencias, autorizaciones y registros que se hayan otorgado al infractor, así también, se apegarán al procedimiento administrativo respectivo aplicable. En caso de que la Dependencia considere necesario la demolición de obras o construcciones, como medida seguridad, solicitará a las autoridades competentes su intervención para la aplicación de las disposiciones legales

respectivas. Las medidas de seguridad, se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

ARTÍCULO 93

Aplicación de medidas de seguridad en caso de emergencia. Cuando la Dependencia tenga conocimiento de que una instalación edificación, estructura, u obra en ejecución pueda representar un peligro para las personas o afectar predios vecinos, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario con la urgencia que el caso amerite para que realice las reparaciones necesarias y tome las medidas de seguridad pertinentes.

ARTÍCULO 94

De la suspensión de ejecución de obra. Si el supervisor de obra encuentra que la obra se ha iniciado sin la licencia de construcción correspondiente o que ésta no se ha ajustado a las restricciones del alineamiento establecidas en la licencia y por no cumplir con el proyecto autorizado, procederá de inmediato a suspender la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 95

De la ejecución de las medidas de seguridad a costa del propietario. Cuando el Director Responsable de Obra, Corresponsable, o el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas en los términos del presente capítulo, la Dependencia previo dictamen que al efecto emita, estará facultada para ejecutar a costa del propietario las medidas de seguridad que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los casos que así lo amerite. Si el propietario se negara a pagar el costo de dichas obras, la tesorería municipal efectuará su cobro mediante el procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 96

Demolición de una obra. La Dependencia podrá ordenar la demolición de una obra, con cargo al propietario de la misma o al director responsable, y sin perjuicio de la aplicación de la multa correspondiente en los siguientes casos:

I. Cuando en la ejecución de una obra autorizada, no se cumpla con lo establecido en la constancia de zonificación;

- II. Cuando no cuente con los permisos o licencias correspondientes por las autoridades competentes estatales o federales o incumpla con lo autorizado por las mismas;
- III. Cuando no respete o invada derechos de vía o zonas federales;
- IV. Cuando se edifique sin la licencia de construcción, fuera del alineamiento o proyecto autorizado por la Dependencia, y
- V. Cuando por las condiciones que presenta estructuralmente la instalación, edificación, predio, inmueble u obra en ejecución, puedan provocar daños a los ocupantes, usuarios, transeúntes o vecinos.

ARTÍCULO 97

Aviso de la terminación de la obra como medida de seguridad. Una vez concluidas las obras o los trabajos que hayan sido ordenados como medida de seguridad, el propietario del inmueble o el director responsable de obra, dará aviso de terminación a la Dependencia, la que verificará su correcta ejecución, y en su caso, ordenará la modificación de aquéllos que no se hayan ajustado a las indicaciones señaladas.

ARTÍCULO 98

De las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones. Quedan prohibidas estas cualquiera que sea el uso que pretenda dársele.

CAPÍTULO III

SANCIONES

ARTÍCULO 99

Infracciones producidas por servidores públicos. Los servidores públicos municipales que por sus actos u omisiones, contravengan las disposiciones de este Reglamento, serán sancionados en términos de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado y demás ordenamientos aplicables.

ARTÍCULO 100

Infracciones producidas por particulares. Las personas físicas y morales que conforme a las disposiciones de este Reglamento resulten infractoras, serán sancionadas por la Dependencia, independientemente de las penas y sanciones cuya aplicación

corresponda a otras autoridades competentes en los términos que al efecto prevengan otros ordenamientos.

ARTÍCULO 101

Obligación solidaria. Para los efectos de este Reglamento, serán solidariamente responsables:

- I. Los propietarios, Directores Responsables de Obra, Corresponsables de Obra y demás personas que resulten involucradas en las violaciones a este ordenamiento;
- II. Quienes ejecuten, ordenen o favorezcan las acciones u omisiones constitutivas de la infracción, y
- III. Los servidores y empleados públicos que intervengan o faciliten la comisión de la infracción.

ARTÍCULO 102

Sanciones por incumplimiento. La infracción o contravención a las disposiciones del presente Reglamento, dará lugar a la imposición de sanciones, las cuales consistirán en:

- I. Sanción económica o multa. Es la cantidad de dinero que el infractor debe pagar al H. Ayuntamiento, ante tesorería municipal, que va de 1 a 150 días de salario mínimo vigente en la zona económica del Municipio de Tlaola, en el momento de cometerse la infracción;
- II. Suspensión definitiva y/o cancelación de la licencia de construcción. En todas las obras públicas o privadas de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, en ejecución o terminadas;
- III. Cancelación de Autorización Provisional;
- IV. Revocación de la Licencia de uso de suelo;
- V. Suspensión del registro como director responsable de obra o corresponsable de obra. La suspensión puede ser hasta por seis meses, y obtendrá nuevamente el registro respectivo una vez que se haya regularizado el incumplimiento, previo pago de la sanción económica o multa correspondiente, y
- VI. Cancelación del registro como director responsable de obra o corresponsable de obra.

ARTÍCULO 103

Quedando imposibilitado en el Municipio para ser responsable de una obra o corresponsable de cualquier índole;

VII. Arresto hasta por 36 horas, y

VIII. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el artículo 100 de presente Reglamento.

De la calificación de las sanciones. Las sanciones se calificarán por la autoridad competente, tomando en cuenta:

I. La gravedad de la infracción;

II. Los daños y consecuencias que hubiere originado o puedan producirse;

III. Las condiciones socio económicas del infractor, y

IV. Las circunstancias bajo las cuales se cometió la infracción y las demás estimadas por la Dependencia.

ARTÍCULO 104

De las sanciones económicas. Para la fijación de la sanción económica, ésta deberá hacerse entre el mínimo y máximo establecidos, además de lo señalado en el artículo que antecede. Las sanciones pecuniarias se liquidarán por el infractor en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva y su importe se considerará a favor del H. Ayuntamiento. En caso de no recibirse el cobro, éste se hará conforme a las disposiciones de las Leyes Fiscales aplicables.

ARTÍCULO 105

Del mínimo y máximo de las sanciones económicas. Será el siguiente por incurrir en las siguientes faltas:

I. De 1 a 10 días del salario mínimo:

a) Porque no tengan en la obra los planos autorizados, la autorización provisional, ni la licencia respectiva;

b) Cuando se invada con materiales o escombro, o se hagan excavaciones o modificaciones a la vía pública, sin haber obtenido previamente la autorización correspondiente;

c) Por obstaculizar las funciones de los supervisores de obra autorizados por la Dependencia;

d) Cuando se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios, y

e) Cuando no se proporcione a la Dependencia el aviso de la terminación de la obra, dentro del plazo establecido.

II. De 10 a 30 días del salario mínimo:

a) Cuando la ejecución de la obra no se ajuste o se exceda de las tolerancias establecidas en este Reglamento con relación a los planos autorizados y a las disposiciones contenidas en la Licencia respectiva;

b) Cuando no refrende anualmente ante la Dependencia, su registro como director responsable de obra o corresponsable de obra;

c) Cuando no cumpla con la obligación de llevar bitácora de obra en los casos que se requiera;

d) Cuando no comunique a la Dependencia la designación de técnicos auxiliares en la ejecución de la obra, y

e) Cuando haya obtenido su registro como director responsable de obra o corresponsable de obra, proporcionando documentos e información falsos.

III. De 30 a 50 días del salario mínimo:

a) Cuando se inicie cualquiera de las obras reguladas por este Reglamento, sin haber obtenido la licencia respectiva;

b) Cuando habiendo sido requerido, no regularice dentro del plazo concedido las obras ejecutadas sin licencia;

c) Cuando en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados en la constancia de zonificación;

d) Cuando se hagan excavaciones que afecten la estabilidad de la obra en construcción, de las edificaciones y predios vecinos o de la vía pública, y

e) Cuando dolosamente proporcionen datos o información falsos en las solicitudes de licencia o sus anexos.

IV. De 40 a 50 días del salario mínimo. Cuando varíen el uso o destino de una edificación o inmueble sin la autorización de la Dependencia.

V. De 50 a 100 días del salario mínimo:

a) Cuando no cuente con los servicios de técnicos auxiliares en la ejecución de obras que requieran de alguna instalación especial;

b) Cuando, para la ejecución de la obra, usen explosivos sin la autorización previa de la Dependencia, y

c) Cuando en una obra no se tomen las medidas necesarias para proteger la seguridad de las personas.

VI. De 100 a 150 días del salario mínimo. Cuando presenten o utilicen Licencias, Planos, Engomados y Permisos que no correspondan a la obra en ejecución.

ARTÍCULO 106

En caso de reincidencia. Se duplicará el monto de la multa que corresponda, cuando el infractor cometa la misma violación, dos o más veces.

ARTÍCULO 107

Suspensión definitiva o cancelación de una obra en ejecución. La Dependencia podrá ordenarla sin perjuicio de la aplicación de la multa correspondiente, en los siguientes casos:

I. Cuando previo dictamen técnico emitido por la Dependencia se declare en peligro inminente, la estabilidad o seguridad de la construcción;

II. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o integridad física de las personas, o pueda causar daños a la vía pública o a terceros;

III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dependencia con base en este Reglamento;

IV. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones establecidas en la constancia de zonificación;

V. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus Normas Técnicas Complementarias;

VI. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria;

VII. Cuando se modifique el uso o destino de una edificación;

VIII. Cuando la obra se ejecute sin Licencia, y

IX. Cuando la Licencia de Construcción sea revocada o haya vencido su vigencia.

ARTÍCULO 108

Clausura a obras terminadas. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dependencia podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- I. Cuando la obra haya sido ejecutada sin licencia y no reúna los requisitos establecidos por este Reglamento;
- II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia, y
- III. Cuando se declare en peligro inminente, la estabilidad o seguridad de la construcción; La orden de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantada hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este Reglamento.

ARTÍCULO 109

De la cancelación de toda Licencia, Autorización o Constancia. La Dependencia podrá cancelarlas cuando éstas hayan sido otorgadas con base en informes o documentos falsos o erróneos.

ARTÍCULO 110

De las causas de suspensión del Registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra. Serán las siguientes:

- I. Cuando habiendo sido requerido, no cumpla con la obligación de llevar la Bitácora de obra en los casos que así se establezca, y
- II. Cuando dolosamente proporcione datos o información falsos en las solicitudes de Licencia.

ARTÍCULO 111

De las causas de cancelación del Registro de Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra. Sin perjuicio en la aplicación de la multa correspondiente, serán las siguientes:

- I. Cuando haya obtenido su registro, proporcionando datos o documentos falsos, y

II. Cuando en virtud de sentencia ejecutoriada haya sido declarado responsable de algún delito derivado de su actuación como director responsable de obra.

ARTÍCULO 112

Arresto. Se aplicará arresto hasta por 36 horas a la persona que incurra en desacato intencional y grave a las órdenes de la Dependencia, o ejerza presión física o moral sobre los supervisores de obra o personal encargado de la aplicación de este Reglamento, sin perjuicio de su consignación al Ministerio Público.

ARTÍCULO 113

De las demás infracciones. Las demás infracciones no contempladas en este Capítulo serán sancionadas con multa equivalente de 1 a 150 días de salario mínimo vigente en la zona económica del Municipio de Tlaola, en el momento de cometerse la infracción.

ARTÍCULO 114

Medios de impugnación. Contra cualquier acto de la Dependencia se podrá interponer el Recurso de Inconformidad previsto en la Ley Orgánica Municipal, dentro del término de quince días hábiles siguientes al de la notificación o ejecución del acto impugnado.

TRANSITORIOS

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tlaola, de fecha 1 de septiembre de 2020, por el que aprueba el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL MUNICIPIO DE TLAOLA, PUEBLA; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el martes 30 de marzo de 2021, Número 21, Segunda Sección, Tomo DLI).

PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO. Las solicitudes de Licencia de Construcción a que se refiere este Reglamento, que estuviesen en trámite ante la Dependencia, continuarán conforme al procedimiento establecido por dicha Unidad Administrativa, con anterioridad a este Reglamento.

TERCERO. Se derogan las disposiciones reglamentarias y administrativas expedidas por el H. Ayuntamiento, que se opongan a las de este Reglamento.

Dado en el Salón de Cabildo del Ayuntamiento de Tlaola, Puebla al día uno del mes de septiembre de dos mil veinte. El Presidente Municipal. **C. JESÚS VIVEROS BOBADILLA.** Rúbrica. El Regidor de Gobernación. **C. INDALECIO GARRIDO LUNA.** Rúbrica. El Regidor de Hacienda. **C. BERTÍN TLACOMULCO TLATILOLPA.** Rúbrica. El Regidor de Obras Públicas. **C. RENE CRUZ VÁZQUEZ.** Rúbrica. La Regidora de Industria y Comercio. **C. JOSEFINA PICAZO GARRIDO.** La Regidora de Salud. **C. MAGALI REYES GAYOSSO.** Rúbrica. El Regidor de Educación. **C. ELIUD GARRIDO SÁNCHEZ.** La Regidora de Parques y Panteones. **C. FLORENCIA SOLARES GAYOSSO.** Rúbrica. El Regidor de Tránsito y Vialidad. **C. INOCENCIO ANDRADE VILLA.** Rúbrica. La Síndica Municipal. **C. FABIOLA ALONSO ANTONIO.** Rúbrica. El Secretario General del Ayuntamiento. **C. MISAEL PICAZO MORALES.** Rúbrica.