

# Gobierno del Estado de Puebla

## Secretaría de Servicios Legales y Defensoría Pública

Orden Jurídico Poblano

---

*Reglamento de Construcciones para el  
Municipio de Tehuacán, Puebla.*



Publicación	Extracto del texto
18/oct/1994	Se aprueba el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tehuacán, Puebla.

---

**CONTENIDO**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE TEHUACÁN,  
PUEBLA..... 9

    CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES ..... 9

        Artículo 1..... 9

        Artículo 2..... 9

        Artículo 3..... 9

        Artículo 4..... 10

        Artículo 5..... 10

        Artículo 6..... 11

    CAPÍTULO 2 VÍAS PÚBLICAS Y BIENES DE USO COMÚN ..... 11

        Artículo 7..... 11

        Artículo 8..... 11

        Artículo 9..... 11

        Artículo 10..... 12

        Artículo 11..... 12

        Artículo 12..... 12

        Artículo 13..... 12

        Artículo 14..... 13

        Artículo 15..... 13

        Artículo 16..... 13

    CAPÍTULO 3 ALINEAMIENTO Y USO DEL SUELO ..... 13

        Artículo 17..... 13

        Artículo 18..... 13

        Artículo 19..... 14

        Artículo 20..... 14

        Artículo 21..... 14

        Artículo 22..... 14

        Artículo 23..... 14

        Artículo 24..... 14

        Artículo 25..... 15

        Artículo 26..... 15

        Artículo 27..... 15

        Artículo 28..... 15

    CAPÍTULO 4 AUTORIZACION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION ..... 15

        Artículo 29..... 15

        Artículo 30..... 15

        Artículo 31..... 16

        Artículo 32..... 16

        Artículo 33..... 16

        Artículo 34..... 16

        Artículo 35..... 16

        Artículo 36..... 17

        Artículo 37..... 17

        Artículo 38..... 18

        Artículo 39..... 19

        Artículo 40..... 19

        Artículo 41..... 19

    CAPÍTULO 5 OCUPACIÓN DE LAS OBRAS ..... 20

        Artículo 42..... 20

        Artículo 43..... 20

        Artículo 44..... 20

        Artículo 45..... 20

        Artículo 46..... 20

        Artículo 47..... 21

        Artículo 48..... 21

Artículo 49.....	22
Artículo 50.....	22
Artículo 51.....	22
CAPÍTULO 6 AGUA POTABLE.....	22
Artículo 52.....	22
Artículo 53.....	22
Artículo 54.....	22
Artículo 55.....	23
Artículo 56.....	23
Artículo 57.....	23
Artículo 58.....	23
Artículo 59.....	23
CAPÍTULO 7 ALCANTARILLADO.....	24
Artículo 60.....	24
Artículo 61.....	24
Artículo 62.....	24
Artículo 63.....	24
Artículo 64.....	24
Artículo 65.....	24
Artículo 66.....	24
Artículo 67.....	25
Artículo 68.....	25
Artículo 69.....	25
Artículo 70.....	25
Artículo 71.....	25
Artículo 72.....	25
Artículo 73.....	25
Artículo 74.....	26
Artículo 75.....	26
Artículo 76.....	26
Artículo 77.....	26
Artículo 78.....	26
Artículo 79.....	26
Artículo 80.....	27
CAPÍTULO 8 DE LAS FOSAS SÉPTICAS.....	27
Artículo 81.....	27
Artículo 82.....	28
Artículo 83.....	28
CAPÍTULO 9 DE LAS SANCIONES.....	28
Artículo 84.....	28
Artículo 85.....	28
Artículo 86.....	28
Artículo 87.....	28
Artículo 88.....	28
CAPÍTULO 10 DE LOS PERITOS.....	29
Artículo 89.....	29
Artículo 90.....	29
Artículo 91.....	29
Artículo 92.....	29
Artículo 93.....	29
Artículo 94.....	31
Artículo 95.....	31
Artículo 96.....	32
Artículo 97.....	32
CAPÍTULO 11 DE LOS PERITOS ESPECIALISTAS DE OBRA.....	32
Artículo 98.....	32
Artículo 99.....	32
Artículo 100.....	33

Artículo 101.....	33
Artículo 102.....	33
CAPÍTULO 12 DE LAS SANCIONES A PERITOS DE LA SUSPENSIÓN Y CLAUSURA DE OBRAS Y DE LOS INSPECTORES .....	34
Artículo 103.....	34
Artículo 104.....	34
Artículo 105.....	34
Artículo 106.....	35
Artículo 107.....	36
Artículo 108.....	36
Artículo 109.....	36
Artículo 110.....	36
Artículo 111.....	37
Artículo 112.....	38
CAPÍTULO 13 PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	38
Artículo 113.....	38
Artículo 114.....	38
Artículo 115.....	39
Artículo 116.....	39
Artículo 117.....	39
Artículo 118.....	39
Artículo 119.....	40
CAPÍTULO 14 EDIFICIOS DESTINADOS PARA HABITACIÓN.....	40
Artículo 120.....	40
Artículo 121.....	41
Artículo 122.....	41
Artículo 123.....	41
Artículo 124.....	41
Artículo 125.....	41
Artículo 126.....	42
Artículo 127.....	42
Artículo 128.....	42
Artículo 129.....	43
CAPÍTULO 15 EDIFICIOS DESTINADOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS.....	43
Artículo 130.....	43
Artículo 131.....	43
Artículo 132.....	44
Artículo 133.....	44
CAPÍTULO 16 EDIFICIOS DESTINADOS PARA LA EDUCACION .....	45
Artículo 134.....	45
Artículo 135.....	45
Artículo 136.....	45
Artículo 137.....	45
Artículo 138.....	46
Artículo 139.....	46
Artículo 140.....	46
Artículo 141.....	46
CAPÍTULO 17 INSTALACIONES DEPORTIVAS.....	47
Artículo 142.....	47
Artículo 143.....	47
Artículo 144.....	47
Artículo 145.....	47
CAPÍTULO 18 BAÑOS PÚBLICOS.....	48
Artículo 146.....	48
Artículo 147.....	48
Artículo 148.....	48
Artículo 149.....	48
Artículo 150.....	48

Artículo 151.....	49
CAPÍTULO 19 HOSPITALES .....	49
Artículo 152.....	49
Artículo 153.....	49
CAPÍTULO 20 EDIFICIOS DESTINADOS A INDUSTRIAS.....	50
Artículo 154.....	50
Artículo 155.....	50
CAPÍTULO 21 SALAS DE ESPECTÁCULOS.....	51
Artículo 156.....	51
Artículo 157.....	51
Artículo 158.....	51
Artículo 159.....	51
Artículo 160.....	51
Artículo 161.....	52
Artículo 162.....	52
Artículo 163.....	52
Artículo 164.....	53
Artículo 165.....	53
Artículo 166.....	54
Artículo 167.....	54
Artículo 168.....	54
Artículo 169.....	54
Artículo 170.....	54
Artículo 171.....	55
CAPÍTULO 22 CENTROS DE REUNIÓN .....	55
Artículo 172.....	55
Artículo 173.....	55
Artículo 174.....	56
Artículo 175.....	56
Artículo 176.....	56
Artículo 177.....	56
Artículo 178.....	56
Artículo 179.....	56
Artículo 180.....	57
Artículo 181.....	57
Artículo 182.....	57
Artículo 183.....	57
CAPÍTULO 23 EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS .....	58
Artículo 184.....	58
Artículo 185.....	58
Artículo 186.....	59
Artículo 187.....	59
Artículo 188.....	59
Artículo 189.....	59
Artículo 190.....	59
CAPÍTULO 24 TEMPLOS .....	60
Artículo 191.....	60
Artículo 192.....	60
Artículo 193.....	60
Artículo 194.....	60
Artículo 195.....	60
Artículo 196.....	60
CAPÍTULO 25 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS.....	60
Artículo 197.....	60
Artículo 198.....	61
Artículo 199.....	61
Artículo 200.....	61
Artículo 201.....	61

Artículo 202.....	61
Artículo 203.....	62
Artículo 204.....	62
Artículo 205.....	62
CAPÍTULO 26 INSTALACIÓN DE APARATOS MECÁNICOS EN FERIAS .....	62
Artículo 206.....	62
Artículo 207.....	62
Artículo 208.....	63
Artículo 209.....	63
Artículo 210.....	63
Artículo 211.....	63
CAPÍTULO 27 SUPERFICIES VERDES.....	63
Artículo 212.....	63
Artículo 213.....	64
Artículo 214.....	64
Artículo 215.....	64
Artículo 216.....	64
CAPÍTULO 28 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.....	64
Artículo 217.....	64
Artículo 218.....	65
Artículo 219.....	65
CAPÍTULO 29 CEMENTERIOS.....	65
Artículo 220.....	65
Artículo 221.....	65
CAPÍTULO 30 DEPÓSITO DE SUSTANCIAS Y MATERIALES EXPLOSIVOS E INFLAMABLES.....	65
Artículo 222.....	65
CAPÍTULO 31 DISEÑO ESTRUCTURAL Y ESTADOS LÍMITES DE UNA ESTRUCTURA	67
Artículo 223.....	67
Artículo 224.....	67
Artículo 225.....	67
Artículo 226.....	67
Artículo 227.....	67
Artículo 228.....	67
Artículo 229.....	68
Artículo 230.....	68
Artículo 231.....	68
Artículo 232.....	68
Artículo 233.....	68
Artículo 234.....	68
Artículo 235.....	69
Artículo 236.....	69
Artículo 237.....	69
Artículo 238.....	70
Artículo 239.....	70
Artículo 240.....	70
Artículo 241.....	70
Artículo 242.....	70
Artículo 243.....	70
Artículo 244.....	71
Artículo 245.....	71
Artículo 246.....	71
Artículo 247.....	71
Artículo 248.....	71
Artículo 249.....	71
Artículo 250.....	71
Artículo 251.....	72
Artículo 252.....	72

Artículo 253.....	72
Artículo 254.....	72
Artículo 255.....	72
Artículo 256.....	73
Artículo 257.....	73
CAPÍTULO 32 INSTALACIONES ELÉCTRICAS .....	73
Artículo 258.....	73
Artículo 259.....	73
Artículo 260.....	73
Artículo 261.....	73
Artículo 262.....	74
Artículo 263.....	74
Artículo 264.....	74
Artículo 265.....	74
Artículo 266.....	75
Artículo 267.....	75
Artículo 268.....	75
Artículo 269.....	75
Artículo 270.....	75
Artículo 271.....	75
Artículo 272.....	76
Artículo 273.....	76
Artículo 274.....	76
Artículo 275.....	76
CAPÍTULO 33 PROVISIONES DE GAS EN LOS EDIFICIOS .....	76
Artículo 276.....	76
Artículo 277.....	76
Artículo 278.....	77
Artículo 279.....	77
Artículo 280.....	77
Artículo 281.....	77
Artículo 282.....	77
CAPÍTULO 34 EJECUCIÓN DE OBRA, USO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y PREDIOS .....	77
Artículo 283.....	77
Artículo 284.....	78
Artículo 285.....	78
Artículo 286.....	78
Artículo 287.....	78
Artículo 288.....	78
Artículo 289.....	78
Artículo 290.....	79
Artículo 291.....	79
CAPÍTULO 35 CONSTRUCCIONES PELIGROSAS O RUINOSAS .....	79
Artículo 292.....	79
Artículo 293.....	80
Artículo 294.....	80
CAPÍTULO 36 USOS PELIGROSOS, MOLESTOS Y MALSANOS EN EDIFICIOS, ESTRUCTURAS Y TERRENOS.....	81
Artículo 295.....	81
Artículo 296.....	81
CAPÍTULO 37 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL .....	82
Artículo 297.....	82
Artículo 298.....	82
Artículo 299.....	82
CAPÍTULO 38 NOMENCLATURA .....	83
Artículo 300.....	83
Artículo 301.....	83

Artículo 302.....	83
Artículo 303.....	83
CAPÍTULO 39 MEDIDAS DE APREMIO.....	83
Artículo 304.....	83
RECURSOS DE REVOCACION .....	86
Artículo 305.....	86
Artículo 306.....	86
Artículo 307.....	86
Artículo 308.....	86
Artículo 309.....	87
Artículo 310.....	87
Artículo 311.....	87
Artículo 312.....	87
Artículo 313.....	87
Artículo 314.....	88
Artículo 315.....	88
PRESCRIPCION.....	88
Artículo 316.....	88
Artículo 317.....	88
Artículo 318.....	88
Artículo 319.....	88
TRANSITORIO .....	89

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL MUNICIPIO DE TEHUACÁN, PUEBLA.**

### **CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Artículo 1**

Alcance. El presente ordenamiento regula las obras de construcción, instalación, remodelación, modificación, ampliación, reparación, uso de inmuebles y usos de suelo dentro del municipio de Tehuacán. Dichas obras y actividades se sujetarán adicionalmente a las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Fraccionamientos, Ley de Desarrollo Urbano del Estado, Ley Orgánica Municipal y demás ordenamiento municipales.

#### **Artículo 2**

De conformidad con las leyes a que se refiere el artículo anterior y al Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán, se declara de utilidad pública e interés social el cumplimiento y observancia del presente Reglamento, así como todas las disposiciones aplicables en materia de planificación, construcción, seguridad, funcionalidad, estética, estabilidad, higiene y vialidad del municipio de Tehuacán.

#### **Artículo 3**

Facultades. De conformidad a lo dispuesto por el Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por la Constitución Política del Estado de Puebla y por la Ley Orgánica Municipal, el ciudadano Presidente Municipal está facultado para hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, pudiendo delegarlas a la Dirección de Desarrollo Urbano, para lo cual deberán:

I. Fijar los requisitos técnicos a que se sujetarán las construcciones, obras, instalaciones o mejoras que se construyan en los predios o en las vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de seguridad, funcionalidad, higiene, comodidad y estética.

II. Establecer de acuerdo a las disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos, y determinar el tipo de construcciones que se puedan levantar en ellos, de conformidad con el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán.

III. Otorgar o negar, suspender o cancelar las licencias y permisos para ejecutar las obras a que se refiere el Artículo 1 del presente Reglamento.

IV. Autorizar y llevar un registro clasificado de Peritos Responsables, para la ejecución de obras; así como verificar el uso o destino que se dé a los predios y la funcionalidad de las estructuras e instalaciones que en el mismo se realicen.

V. Acordar las medidas que procedan en relación con las construcciones malsanas, peligrosas, vetustas o aquellas que amenacen en ruina o causen molestias.

VI. Autorizar o negar la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción.

VII. Realizar a través del Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán, los estudios que limiten los usos del suelo y determinen las densidades de población permisibles.

VIII. Autorizar o negar la ocupación de una instalación, edificio o construcción, de conformidad con esta reglamentación.

IX. Ejecutar las obras que se hubiesen ordenado realizar, con cargo a los propietarios que estén en rebeldía y no hayan cumplido de acuerdo a este Reglamento.

X. Ordenar la suspensión temporal antes de la clausura de obras en ejecución o terminadas, por faltas al presente Reglamento.

XI. Ordenar y ejecutar la demolición de edificaciones, con cargo a los propietarios, en los casos previstos por este Reglamento.

XII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones al presente Reglamento.

XIII. Expedir y en el caso modificar los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones que procedan, para el cumplimiento del presente Reglamento.

XIV. Aplicar las medidas de apremio y hacer uso de la fuerza pública para el cumplimiento de sus determinaciones.

#### **Artículo 4**

Para el estudio, reformas y adiciones del presente Reglamento, el Honorable Ayuntamiento, a través del Presidente Municipal, integrará una Comisión Consultiva de Estudios y Reformas al Reglamento de Construcciones, que presentará su propuesta a autorización.

#### **Artículo 5**

La Comisión deberá estar integrada por el Regidor de Obras Públicas, el Director de Desarrollo Urbano, el Director de Obras Públicas, un representante del Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Tehuacán y un representante de las organizaciones que promuevan o realicen obra pública, además de un representante de las organizaciones de arquitectos, ingenieros y constructores

existentes, debidamente reconocidas por el Honorable Ayuntamiento, además de dos abogados nombrados por el Honorable Ayuntamiento.

### **Artículo 6**

El Ciudadano Presidente Municipal hará designación del Presidente de la Comisión de Estudios y Reformas al Reglamento de Construcciones.

## **CAPÍTULO 2 VÍAS PÚBLICAS Y BIENES DE USO COMÚN**

### **Artículo 7**

Vía pública es la superficie destinada por las disposiciones jurídicas al libre tránsito. Bien común será todo aquel destinado a un servicio público. Tanto una como otro se encuentran a disposición de la Autoridad Municipal y sujetas a las Leyes y Reglamentos de la materia.

I). La vía pública sirve para la aeración, iluminación y asolamiento de los edificios que limiten o den acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público, además del tránsito peatonal y vehicular. Este espacio está limitado por la superficie virtual que sigue el alineamiento oficial.

### **Artículo 8**

Cuando el Ayuntamiento autorice la creación de una nueva colonia o el proyecto de un fraccionamiento, las vías públicas y bienes comunes dentro de ellos se considerarán bienes del dominio público del Municipio. Así mismo, las instalaciones de uso común destinadas a un servicio público, se regirán por lo dispuesto en los ordenamientos respectivos, por el presente Reglamento y por las disposiciones legales en lo conducente

### **Artículo 9**

Autorización para la ejecución de obras en la vía pública. Se requiere autorización del Ayuntamiento para:

- I. Realizar, modificar, demoler o reparar obras de la vía pública.
- II. Ocupar la vía pública con postes particulares para cualquier uso, construcciones provisionales, anuncios o mobiliario urbano.
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas, quedando obligado el que así lo hiciera, de reparar los daños a entera satisfacción del Honorable Ayuntamiento, en un tiempo máximo de 72 horas, sin que esto lo libere de las sanciones correspondientes.

IV. Construir instalaciones subterráneas rompiendo las aceras y guarniciones, quedando obligado el que así lo hiciese, de reparar los daños a entera satisfacción del Honorable Ayuntamiento, en un tiempo máximo de 72 horas, sin que esto lo libere de las sanciones correspondientes.

#### **Artículo 10**

No se autorizará a los particulares al uso de la vía pública, en los siguientes casos:

I. Para aumentar la superficie de un predio o de una construcción, no se puede usar la vía pública con piezas habitables en ningún nivel.

II. Para obras o actividades que ocasionen molestias a los vecinos como polvos, humos, olores fétidos o irritantes, gases, ruidos y luces intensas, etc.

III. Para conducir líquidos por la superficie.

IV. Para depósito de basura y otros desechos.

V. Para hacer mezclas de ingredientes para colados, concretos, morteros, etc.

VI. Para fines comerciales.

VII. Para otros fines que la Dirección de Desarrollo Urbano considere contrarios al interés público.

#### **Artículo 11**

Los permisos o concesiones que la Dirección de Desarrollo Urbano otorgue para el uso de la vía pública y otros bienes de uso común o destinados al servicio público, no crearán ningún derecho real o accesorio.

#### **Artículo 12**

Los permisos y concesiones para el uso de la vía pública, serán siempre revocables y temporales; no podrán otorgarse en perjuicio del libre tránsito ni de las entradas a los predios, o de las superficies destinadas al uso común, así como en detrimento de todo aquello cuyo destino sea la vía pública.

#### **Artículo 13**

En los permisos que la Dirección de Desarrollo Urbano expida para uso de la vía pública por obras o instalaciones en ella, se indicará el plazo de retiro o traslado de las mismas, siendo por cuenta del usuario esa actividad, debiendo éste colocar señales para evitar accidentes. En los casos de ocupación de vía pública, se sujetarán en adición, a lo dispuesto en los demás Reglamentos Municipales en lo que les atañe a vía pública.

**Artículo 14**

Obras de emergencia en la vía pública. En casos de fuerza mayor, las empresas de servicio público podrán ejecutar en forma inmediata obras de emergencia, estando sujetas a dar aviso a la Autoridad y a solicitar el permiso correspondiente dentro del plazo de tres días, contados a partir de aquel en que se inicien las obras.

**Artículo 15**

Retiro de obstáculos de la vía pública. El Honorable Ayuntamiento en términos de este Reglamento o a sus correlativos, podrá en todo tiempo remover o retirar cualquier obstáculo de la vía pública y tomar las medidas necesarias para mantener o recuperar la posesión de esta vía, así como los bienes de uso común o aquellos destinados a un servicio público.

**Artículo 16**

El que ocupe sin autorización la vía pública para construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, está obligado a retirarlas o a demolerlas. Así mismo, el que sin autorización respectiva de la Autoridad cause daños a la vía pública o genere residuos en la misma, está obligado a su reparación inmediata y al retiro de los residuos. En caso de incumplimiento lo hará la Autoridad a cargo de aquel, independientemente de las sanciones que se apliquen.

**CAPÍTULO 3 ALINEAMIENTO Y USO DEL SUELO**

**Artículo 17**

Alineamiento Oficial. El alineamiento oficial es la traza sobre el terreno que limita a un predio con la vía pública o con la vía pública futura que se determine en los planos ya realizados, planos en estudio y proyectos legalmente aprobados.

**Artículo 18**

Constancia de Alineamiento y/o Uso del Suelo. Para que la Dirección de Desarrollo Urbano autorice un alineamiento y/o uso del suelo, el propietario del predio deberá comprobar su propiedad; deberá de solicitar las constancias por escrito, indicando la zona a la que pertenece el predio y uso del suelo que se pretende, conforme al Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán. La vigencia de las constancias será fijada por la Dirección de Desarrollo Urbano.

### **Artículo 19**

Modificaciones del Alineamiento. Si entre la expedición de la constancia de alineamiento y la solicitud para licencia de construcción hubiese modificación del alineamiento, los proyectos de construcción deberán de ajustarse a los nuevos requerimientos o modalidades. Si la modificación se hace después de concedida la licencia de construcción, se ordenará la suspensión de los trabajos para que se revise el proyecto de construcción y se ajuste a las modalidades y limitaciones que se indiquen en la nueva constancia de alineamiento.

### **Artículo 20**

Cuando como resultado del alineamiento que se señale al ejecutarse las obras de vialidad respectivas quede terreno sobrante, de la vía pública, éste pasará mediante el proceso administrativo correspondiente, a ser propiedad del Municipio. Los propietarios colindantes tendrán preferencia para adquirirlo pagando su valor, previo avalúo, de la Autoridad Catastral.

### **Artículo 21**

Para comprobar la tenencia o propiedad de los predios por poseedores o propietarios, es necesario el documento original que acrediten esos actos. En todo caso se estará de acuerdo a las disposiciones del código civil vigente en el Estado.

### **Artículo 22**

Usos Mixtos. En los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán cada uno de esos usos a las disposiciones correspondientes, contempladas en el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán.

### **Artículo 23**

Por razones de planeación del desarrollo urbano del Municipio de Tehuacán, el Honorable Ayuntamiento tiene la facultad de fijar áreas para crecimiento urbano y áreas de preservación ecológica, así como agrícolas, forestales, agropecuarias y las demás especificadas por el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán.

### **Artículo 24**

Restricciones. La Dirección de Desarrollo Urbano establecerá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para uso de los bienes inmuebles, ya sea en forma general o en forma determinada, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos y

las hará constar en los permisos, licencias o constancias de alineamiento que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios de inmuebles.

#### **Artículo 25**

Para proteger a las instalaciones y servicios subterráneos, así como a los viaductos, pasos a desnivel, o cualquier otra obra similar, el Honorable Ayuntamiento determinará las zonas dentro de cuyos límites podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones, reparación o ejecución de obras, para lo cual se expedirá autorización especial.

#### **Artículo 26**

Si de las determinaciones del Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán, resultasen modificaciones al alineamiento autorizado, el propietario no podrá efectuar obra nueva o alterar las construcciones existentes, salvo casos especiales y previa autorización del Honorable Ayuntamiento.

#### **Artículo 27**

Si un propietario se viera afectado en su predio por restricción urbana en beneficio de la comunidad, se procederá conforme a la ley.

#### **Artículo 28**

Se requiere alineamiento y licencia de construcción en suelo sub-urbano expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, que estará condicionada al futuro trazo de calles en esas zonas. La autorización de uso de suelo se otorgará al predio y no al propietario del mismo, conforme al Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán.

### **CAPÍTULO 4 AUTORIZACION DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION**

#### **Artículo 29**

Licencia de Construcción. Es el documento expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano por el cual se autoriza a los propietarios para construir, ampliar, modificar, restaurar, reparar, o demoler una edificación o instalación en sus predios.

#### **Artículo 30**

Necesidad de Licencia. Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener licencia del Honorable Ayuntamiento por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano.

### **Artículo 31**

Se necesita licencia de uso especial, que expedirá la Dirección de Desarrollo Urbano, cuando así lo requiera el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán y de conformidad con los reglamentos o instructivos correspondientes, cuando la naturaleza del inmueble presente intensa concentración de usuarios, tránsito de vehículos, requieran de servicios municipales, estacionamientos, y originen problemas específicos de vialidad.

### **Artículo 32**

En cada licencia de uso especial, se indicarán las condiciones que fije el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán, en materia de vialidad, estacionamientos, superficies verdes, maniobras y densidad de población, o cualquiera otra. Estas condiciones se transcribirán también en las licencias de construcción correspondientes, que no sean especiales.

### **Artículo 33**

No se podrá otorgar licencia de construcción en aquellos casos en que la obra o actividad solicitada presente impacto ambiental adverso en las zonas aledañas a la misma.

### **Artículo 34**

Para cada solicitud de licencia de construcción se deberá recaer una resolución de expedición o rechazo. La revisión de documentos y planos que se anexen con la solicitud, se hará por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano, quién con base en los Reglamentos, acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas del Ciudadano Presidente Municipal o del Honorable Cabildo, procederá a la autorización o rechazo. En cada caso se fundamentará debidamente la modificación o rechazo a la solicitud.

### **Artículo 35**

A la solicitud de licencia de obra nueva se acompañarán los siguientes documentos:

- I. Constancia vigente de alineamiento y número oficial.
- II. Constancia vigente de uso de suelo y constancia de propiedad del predio.
- III. Certificado del organismo correspondiente de que se cuenta con servicios municipales o con facilidad de dotarlos.
- IV. Cuatro tantos del proyecto arquitectónico que consiste en planos arquitectónicos de plantas, cortes sanitarios, fachadas, plano de conjunto y plano de localización. Además, los planos de instalaciones

eléctricas, hidráulicas, sanitarias y de gas; planos constructivos de la obra correspondientes Y de acuerdo a la memoria de cálculo, en planos a escala legibles debidamente acotados y especificados (utilizando de preferencia escalas de 1:50, 1:100, 1:200, 1:1000, múltiplos de 10) y todos aquellos que la Dirección de Desarrollo Urbano considere necesarios.

V. Los planos deberán estar firmados por el propietario, por el Perito Director de Obra y por el Perito Especialista en las construcciones que así lo ameriten, de acuerdo al criterio de la Dirección de Desarrollo Urbano.

VI. Cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados, acompañando el resumen de criterio y sistema adoptados para el cálculo. Estos documentos deberán de estar firmados por el Perito Director de obra y por el Perito Especialista.

VII. Cuando proceda, se incluirá la manifestación de impacto ambiental previamente autorizada, plan de ataque a contingencias, proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos, firmado por el Perito de Obra, o por el Perito Especialista según el caso.

VIII. Se incluirá la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, cuando se trate de obras o instalaciones a efectuar en monumentos o en la zona denominada Centro Artístico y/o Histórico de la ciudad.

IX. La presentación de los cálculos completos para su revisión en los casos que las Autoridades Municipales lo exijan o juzguen conveniente.

### **Artículo 36**

No se requerirá licencia de construcción sino solamente un permiso expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano, previo pago de los derechos, para efectuar:

I. Las construcciones menores de 50 m<sup>2</sup>.

II. Las bardas de los predios y construcciones provisionales.

III. Resanes y aplanados exteriores.

IV. Pintura y revestimientos exteriores e interiores.

V. Construcción de cisternas Y reparación de albañales.

VI. Colocación de madrinas en techos, salvo en los techos de concreto.

### **Artículo 37**

Las construcciones que al término de la obra sean de más de 50 m<sup>2</sup> en conjunto y que se vayan a hacer por etapas en tramos hasta de 50 m<sup>2</sup>, requerirán de un Perito Responsable de Obra y de licencia de

construcción, en el entendimiento de que deberán de presentar para obtener la licencia correspondiente, todos los planos y requisitos necesarios para obtener una licencia de construcción para una obra mayor de 50 m<sup>2</sup>, además haciéndose acreedor a las sanciones y derechos correspondientes.

### **Artículo 38**

Además de los documentos que indica este artículo, se requiere de licencia de construcción específica para las obras o instalaciones siguientes:

I. Para las excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de sesenta centímetros. En este caso la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días; el requisito de la licencia específica no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.

II. Para los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a cincuenta centímetros; si los tapiales invaden con un ancho menor, así se especificará en la licencia de construcción.

III. Cuando se hagan modificaciones al proyecto original, se acompañará por cuadruplicado el proyecto respectivo.

IV. Para las ferias con aparatos mecánicos, circos, carpas o plazas de toros con graderías desmontables y similares, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un ingeniero especialista registrado como Perito en el Honorable Ayuntamiento, en este caso todo tipo de estas instalaciones deberán contar con el servicio y la certificación de la Dirección de Desarrollo Urbano y la Dirección de Servicios Municipales.

V. Para la instalación, modificación o reparación de ascensores para personal, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, con excepción de las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo, sistemas eléctricos o de seguridad. Con la solicitud de licencia se acompañarán:

a). Cuatro juegos completos de planos y especificaciones proporcionados por la empresa que haya fabricado el aparato y una memoria en donde se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

b). La responsiva profesional de un ingeniero mecánico o mecánico electricista, registrado como Perito en el Honorable Ayuntamiento, así como los datos referentes a la ubicación e instalación y tipo de servicio a que se destinará.

### **Artículo 39**

El tiempo de vigencia para las licencias de construcción será acorde con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar, sujetándose la Autoridad para fijar ese tiempo a las siguientes bases:

I. Para licencia de construcción de obra con superficie de hasta 300 m<sup>2</sup>, la vigencia máxima será de seis meses.

II. Cuando se trate de licencias de construcción de obras de superficie hasta de 500 m<sup>2</sup> la vigencia, será de nueve meses.

III. En licencias de construcción de obras de, superficie de 1,000 m<sup>2</sup> o más, la vigencia máxima será de doce meses.

IV. En las obras o instalaciones no previstas en el presente Reglamento, se fijará el término de vigencia tomando en consideración las características particulares de cada una de ellas.

V. Si fenecido el término autorizado para la construcción de una obra o instalación no se hubiesen concluido éstas, se deberá de obtener prórroga de licencia y si existiere continuidad en la obra, ésta se concederá cuantas veces sea necesario, previo el pago del 20% del valor de la licencia actualizada.

VI. Si no existiere continuidad en la obra en un lapso de doce meses, se requerirá de nueva licencia y el pago de los derechos.

VII. A la solicitud de prórroga se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a efectuar y en el caso de existir cambios, se presentarán croquis o planos de las modificaciones.

### **Artículo 40**

Los conjuntos habitacionales denominados así y clasificados por las disposiciones jurídicas, cubrirán las aportaciones o derechos que estipulen las normas que los rijan.

### **Artículo 41**

Las construcciones en condominio y/o conjuntos habitacionales, deberán de dejar una superficie exclusiva para área verde dentro del límite del predio y en una sola fracción, de acuerdo a las características de la vivienda, en la inteligencia de que dichas áreas serán patrimonio de los propietarios o condóminos, y quedarán bajo su cuidado y responsabilidad como áreas verdes comunes. Estas no podrán ser enajenadas ni destinadas a ningún otro uso que no sea el de áreas verdes. Dichas áreas no contarán como parte de la superficie de donación al Municipio por parte de los fraccionamientos, y será como sigue:

Vivienda de tipo popular 5 m<sup>2</sup> por vivienda,

Vivienda de tipo medio 7.5 m<sup>2</sup> por vivienda y,

Vivienda de tipo residencial 10 m<sup>2</sup> por vivienda.

## **CAPÍTULO 5 OCUPACIÓN DE LAS OBRAS**

### **Artículo 42**

Los propietarios y peritos directores de obra responsables conjuntamente, están obligados a manifestar por escrito al Honorable Ayuntamiento la terminación de las obras ejecutadas en los predios para su ocupación, en un plazo no mayor de 15 días contados a partir de la conclusión de las mismas, utilizando para su caso el número y la fecha de la licencia respectiva.

### **Artículo 43**

Recibido por la Autoridad el escrito de terminación de obra a que se refiere el Artículo anterior, ordenará una inspección para verificar si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y la reglamentación vigente, así como a los requisitos indicados en la licencia, en un plazo no superior a quince días hábiles. Mientras tanto, no se podrá hacer uso de ellas.

### **Artículo 44**

Si del resultado de la inspección a que se refiere el Artículo anterior y del cotejo de documentos apareciese que la obra no se ajustó a los requisitos de la licencia ni a los planos autorizados, se ordenarán las modificaciones necesarias. Se dará el permiso de ocupación una vez que la autoridad haya constatado que se hubiesen realizado las modificaciones ordenadas por escrito o con una nueva aprobación de planos. Si no se ejecutasen estas modificaciones, no se autorizará el uso y ocupación de la obra.

### **Artículo 45**

La Autoridad podrá permitir diferencias entre las obras ejecutadas y los proyectos aprobados, siempre que:

- a). Se hayan respetado las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio y salubridad.
- b). Se hayan aplicado las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento.
- c). Hayan sido cumplidas las características autorizadas en la licencia.
- d). Se haya observado el número de niveles especificados y tolerancias que indica el presente Reglamento.

### **Artículo 46**

En las instalaciones de circos, carpas, plazas de toros, ferias con aparatos mecánicos y otros similares, será necesaria la constancia de

seguridad y operatividad expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, en donde la autoridad certifica que las obras e instalaciones ejecutadas reúnan las condiciones de funcionalidad y seguridad, de acuerdo a las normas que las rigen. La autoridad exigirá la renovación de esta constancia cada vez que las instalaciones cambien de ubicación.

#### **Artículo 47**

Requieren de la constancia de seguridad y operatividad anual las edificaciones e instalaciones que a continuación se indican:

- I. Escuelas y cualquiera otra instalación destinada a la enseñanza.
- II. Centro de reuniones como: hoteles, hospitales, cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabaretes, restaurantes, salones de fiestas o similares, museos, circos, carpas, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualquier lugar de concurrencia pública.
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, como: estadios, canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, albercas, locales para billares o juegos de salón.
- IV. Ferias con aparatos mecánicos.
- V. Transportadores electromecánicos o electrónicos; en este caso la constancia de seguridad y operatividad sólo se concederá después de efectuada la inspección y la prueba correspondiente, previa exhibición de la responsiva que debe otorgar el Perito que haya instalado los aparatos.

#### **Artículo 48**

Obras ejecutadas sin licencia. La Autoridad, previa notificación, podrá ordenar la demolición total o parcial de una obra por incumplimiento de las disposiciones legales, independientemente de aplicar las sanciones que corresponda; no obstante lo anterior, se puede conceder el registro de obra ejecutada que no requiera ser demolida, y en el caso, el interesado deberá sujetarse al procedimiento siguiente:

- I. Presentar solicitud de regularización Y registro de obra;
- II. Acompañar con la solicitud los documentos siguientes: constancia de uso de suelo, alineamiento, número oficial, certificado de instalación de toma de agua y de conexión del albañal, planos arquitectónicos y estructurales por cuadruplicado de la obra construida y demás documentos que exija el Reglamento, así como responsiva de un Perito Director de Obra.
- III. La documentación no será recibida si falta alguno de los requisitos establecidos. Una vez recibida, se procederá a su revisión y se

practicará una inspección a la obra; si el resultado fuere favorable y de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias, la Autoridad autorizará el registro, previo pago de las sanciones en que se hayan incurrido, así como los derechos que señale la Ley de Ingresos de los Municipios del Estado, vigente.

#### **Artículo 49**

La Dirección de Desarrollo Urbano ordenará la inmediata suspensión de trabajos efectuados sin la licencia correspondiente o sin ajustarse a los planos y especificaciones aprobadas por la misma, de manera defectuosa o con materiales diversos de los aprobados. La suspensión o clausura impuesta por este Reglamento no se levantará en tanto no se obtenga la licencia y se realicen las correcciones ordenadas por escrito o en planos nuevos por la autoridad y se hayan pagado las multas a que se hayan hecho acreedores.

#### **Artículo 50**

La Dirección de Desarrollo Urbano empleará inspectores municipales quienes se encargarán de la inspección de las obras. Los inspectores tendrán una credencial que los acredite en su carácter oficial.

#### **Artículo 51**

Terminación de obra. Recibida la manifestación de terminación de obra, la Dirección de Desarrollo Urbano habiendo hecho una inspección a la obra y determinado que todo estaba construido de acuerdo a los términos en que se expidió la licencia, releva al perito Director de Obra de responsabilidad por modificaciones o adiciones que se hagan posteriormente a su intervención.

### **CAPÍTULO 6 AGUA POTABLE**

#### **Artículo 52**

Para calcular el gasto de agua potable en los edificios, se considerará una dotación mínima de ciento cincuenta litros diarios por habitante.

#### **Artículo 53**

Se prohíbe que los particulares hagan conexiones domiciliarias directas a las tuberías maestras, salvo casos previamente autorizados por el Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado.

#### **Artículo 54**

Tanto la tubería como las líneas distribuidoras, podrán ser de P.V.C., de hierro fundido o de hierro dulce galvanizado o de otros materiales

que satisfagan la calidad y especificaciones que al efecto señale el Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado. En ningún caso se utilizará tubería de asbesto-cemento.

#### **Artículo 55**

Para el control de flujo y casos de reparación, los sistemas del agua potable deberán de contar con el número suficiente de válvulas, piezas especiales y cajas, y deberán de reunir las normas de calidad y especificaciones mínimas que señale el Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado.

#### **Artículo 56**

Las tomas domiciliarias o conexiones a la red municipal de distribución de agua potable, contarán con abrazaderas, empaque de asbesto-cemento, llave o nudo de inserción, chicote de tubo de plomo, niple de media pulgada que podrá ser de cobre, fierro galvanizado o polivinilo y llave de banqueteta; en los casos de colocación de medidores éstos formarán parte de la toma y deberán de quedar instalados en un lugar visible desde el exterior del inmueble.

#### **Artículo 57**

Queda estrictamente prohibido a los particulares intervenir en el manejo de los servicios públicos de agua potable, como son abrir y cerrar válvulas, ejecutar tomas domiciliarias, reponer tuberías y otros actos similares cuya ejecución es exclusiva del personal autorizado del sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado.

#### **Artículo 58**

Los particulares que por cuenta propia ejecuten los trabajos a que se refiere el Artículo anterior, se harán acreedores a las sanciones legales y reglamentarias.

#### **Artículo 59**

Se prohíbe la construcción e instalación de cualquier vivienda, unidad habitacional, condominio o sus similares que no cuenten con el servicio previamente certificado de agua potable, alcantarillado y de tratamiento de aguas residuales. Esto último cuando el Dictamen de Impacto Ambiental solicitado así lo determine

## **CAPÍTULO 7 ALCANTARILLADO**

### **Artículo 60**

Se entiende por sistema de alcantarillado al conjunto de dispositivos y tuberías que se instalan en una zona industrial, comunidad o población, con la finalidad de que sirvan de colectores, conductores y depósitos de agua residuales que arrojen esos lugares.

### **Artículo 61**

El sistema de drenaje es el conjunto de dispositivos y tuberías instaladas con el propósito de captar, conducir y depositar en un lugar determinado, las aguas negras o el producto de escurrimientos naturales o pluviales.

### **Artículo 62**

Se denomina colector al dispositivo o tubo de concreto, conductor de aguas residuales o pluviales, cuyo diámetro sea de sesenta centímetros o más.

### **Artículo 63**

Se denomina ramal o colector secundario, el tubo de concreto que conduce o recibe aguas residuales o pluviales de una zona industrial, población o comunidad, cuyo diámetro mínimo sea de treinta centímetros.

### **Artículo 64**

Se denomina atarjea al depósito público que capta los escurrimientos naturales o aguas pluviales.

### **Artículo 65**

El albañal o descarga predial es el tubo de concreto que une a un edificio con el ramal o colector secundario; el diámetro de ese tubo será de quince centímetros y solamente podrá ser mayor si se justifica por el caudal que conduce o cuando el ramal que lo reciba tenga un diámetro mayor en relación al predio de que se trate.

### **Artículo 66**

Toda descarga de aguas pluviales deberá canalizarse a una cisterna. En aquellos casos en que no sea factible realizar este ordenamiento deberá presentarse la justificación valorada por perito autorizado, además de alternativas de solución a la descarga.

**Artículo 67**

El caudal de aguas negras se considerará igual al de abastecimiento de agua potable y para el cálculo de las acciones se tomará en cuenta el caudal máximo.

**Artículo 68**

Los materiales de construcción que se empleen en las instalaciones de alcantarillado, deberán reunir los mínimos de calidad a juicio del Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado.

**Artículo 69**

Las tuberías que se empleen para drenajes, no sujetas a presión interna, podrán ser de concreto o mortero simple a base de arena de río y cemento, hasta de sesenta y un centímetros de diámetro, sin perjuicio de que se utilicen las de barro siempre que los acabados internos sean lisos, compactos, sin grietas ni deformaciones, y el sistema de acoplamiento sea de espiga o macho y campana, con impermeabilización interior.

**Artículo 70**

Cuando se vayan a instalar tubos de un diámetro mayor de sesenta y un centímetros o cuando se presuma que trabajarán a presión considerable, deberán de llevar refuerzos de acero y resistencia de concreto, efectuándose las pruebas de ensaye de laboratorio del concreto a utilizar.

**Artículo 71**

Las pendientes mínimas y máximas de los tramos de red de aguas negras serán calculadas en función de la velocidad y escurrimiento de esas aguas, previendo que su captación sea de sesenta cm<sup>3</sup> por segundo como mínimo o de trescientos como máximo.

**Artículo 72**

Deberán construirse pozos de visita o de caída en aquellos puntos en donde las líneas de colectores cambien de dirección, o haya descenso brusco de nivel en tramos rectos. Estos pozos no se espaciarán a distancias mayores de cien metros uno del otro.

**Artículo 73**

Las bocas de tormenta en el sistema de alcantarillado para la captación de aguas pluviales, serán del tipo, dimensiones y ubicación que determine el sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado,

siendo obligatorio un registro en los puntos en donde esas bocas viertan las aguas a la red respectiva.

**Artículo 74**

Para las descargas domiciliarias o albañales al colector municipal, deberán de utilizarse tubos de cemento o de barro y codos con un diámetro mínimo de quince centímetros.

**Artículo 75**

Previa autorización del sistema operador de Agua Potable y Alcantarillado, los particulares podrán ejecutar obras de drenaje en lugares públicos, de reparación a las redes existentes o a conexiones domiciliarias, así como aquellas construcciones de registro de terminales del drenaje domiciliario en la vía pública.

**Artículo 76**

La Dirección de Desarrollo Urbano no podrá emitir dictamen favorable para recibir los sistemas de alcantarillado de fraccionamientos nuevos, si no se cumple con los requisitos establecidos en el proyecto respectivo previamente aprobado por el sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado.

**Artículo 77**

Las descargas de aguas residuales industriales o de servicios, con agregados que puedan perjudicar al sistema municipal, deberán contar con un tratamiento que elimine esos agregados antes de verterse al sistema municipal y estudio previo de Impacto Ambiental. En caso de efectuarse hacia algún afluente federal, se deberá contar además con la aprobación de la Comisión Nacional del Agua.

**Artículo 78**

Para la construcción de obras de descarga de aguas residuales, pluviales, industriales, de una población o comunidad, es necesaria la constancia de factibilidad expedida por el sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado, así como la autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano.

**Artículo 79**

El Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado autorizará las obras de drenaje y alcantarillado, si se cumple con los preceptos que indica el presente Reglamento y los siguientes requisitos:

I. Tratándose de sistemas de drenaje y alcantarillado de fraccionamientos o de unidades habitacionales, se establece que las

aguas residuales deberán de separarse de las pluviales, conduciendo a estas últimas a una cisterna con capacidad proporcional al tamaño de los predios y de acuerdo a la precipitación pluvial anual en la región. Las aguas negras o residuales deberán de tratarse y utilizarse para el riego de las áreas verdes del fraccionamiento o de las unidades habitacionales. El sobrante de las aguas podrá ser canalizada a donde lo indique el sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado.

II. Para que las autoridades municipales den trámite a la solicitud de obra a que se refiere este artículo y como consecuencia otorguen la autorización, se acompañarán los siguientes documentos:

- a). Solicitud de permiso y registro de descarga de aguas residuales y pluviales.
- b). Plano topográfico actualizado de la zona en donde se proyecta el sistema, con curvas de nivel a cada metro.
- c). Memoria descriptiva de la obra y especificación del sistema.
- d). Memoria del cálculo hidráulico de la red y emisor.
- e). Memoria del cálculo de la planta de tratamiento.
- f). Plano de localización de la zona beneficiada, indicando el trazo del emisor.
- g). Diseño de la red de alcantarillado y sus obras conexas.
- h). Diseño de la red de drenaje y sus obras conexas.
- i). Diseño de la planta de tratamiento
- j). Copias heliográficas de los planos a la escala y en el número que el sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado requiera.

### **Artículo 80**

En lo no previsto por el presente Reglamento sobre instalaciones de drenaje y agua potable, se estará a las disposiciones de Salubridad del Estado, y en todo caso a lo que ordene la Dirección de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO 8 DE LAS FOSAS SÉPTICAS**

### **Artículo 81**

En el caso de que una unidad habitacional, edificio público o privado, o casa habitación no cuente con factibilidad de descarga de aguas residuales al sistema municipal, la Dirección de Desarrollo Urbano exigirá que se implementen fosas sépticas de acuerdo a las condiciones de descarga, teniendo que presentarse planos y especificaciones para obtener la licencia de construcción.

**Artículo 82**

El mantenimiento y desazolve de las fosas sépticas será por cuenta de los usuarios.

**Artículo 83**

Las descargas de las fosas sépticas se harán a pozo o campo de absorción, de acuerdo al nivel del primer manto friático, y previa autorización de la Dirección de Desarrollo Urbano.

**CAPÍTULO 9 DE LAS SANCIONES**

**Artículo 84**

Todo organismo público o privado que realice obras que perjudiquen de alguna manera al sistema de Drenaje y Alcantarillado, deberá de reparar los daños que ocasionen.

**Artículo 85**

La persona que de alguna manera determine la estructura del sistema de Drenaje y Alcantarillado, independientemente de las sanciones en que incurra, responderá de los daños que cause.

**Artículo 86**

Los organismos públicos o privados que de algún modo puedan alterar por la realización de sus obras, la conducción o regulación de aguas residuales o pluviales, deberán de someter a consideración del Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado esa afectación, antes de proceder a efectuar las obras.

**Artículo 87**

Todo sistema de drenaje o alcantarillado construido por organismos públicos o privados, pasarán a ser propiedad del Honorable Ayuntamiento. Al ser recibidos por éste, será responsable el sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado del buen uso y conservación de los mismos.

**Artículo 88**

El sistema Operador del Agua potable y Alcantarillado es la dependencia encargada de inspeccionar y vigilar el desarrollo de las obras de los sistemas de drenaje y alcantarillado, suspendiendo mediante acta circunstanciada los trabajos que no se ajusten al proyecto aprobado, así mismo, ordenando la rectificación correspondiente y remitiendo al interesado copia de los documentos, para su cumplimiento.

## **CAPÍTULO 10 DE LOS PERITOS**

### **Artículo 89**

Para los efectos de este Reglamento, se consideran Peritos a las personas que acrediten conforme a las leyes poseer los conocimientos de la profesión, ciencia o técnica de su especialidad.

### **Artículo 90**

En relación con el artículo anterior se consideran dos grupos de peritos:

- I. Peritos Directores de Obra.
- II. Peritos Especialistas de Obra.

### **Artículo 91**

La Dirección de Desarrollo Urbano, llevará el Registro de Peritos Directores de Obra y Peritos Especialistas de Obra que ante ella se hubiesen acreditado.

### **Artículo 92**

Los Peritos Directores de Obra son las personas físicas o profesionales en el ramo de la construcción, que de acuerdo a la ley y el presente reglamento, están facultados para otorgar al propietario y a las autoridades correspondientes la responsabilidad profesional de cada una de las etapas de un proyecto, diseño arquitectónico, diseño estructural o de construcción de toda clase de obra. Se contará con un perito especialista de obra, cuando a juicio de la Autoridad sea necesario. Los Peritos Directores de Obra deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Tener título de Arquitecto, Ingeniero civil o Ingeniero Municipal, expedido por instituciones educativas legalmente facultadas para otorgarlo y además, cédula profesional registrada en la Dirección General de Profesiones;
- II. Tener experiencia mínima de dos años en la práctica profesional de ejecución de obras, computándose éstos desde la fecha de expedición de la cédula profesional.
- III. Estar inscrito en el Registro de Peritos del Ayuntamiento del Municipio.

### **Artículo 93**

El Perito Director de Obra tendrá las siguientes obligaciones:

- I. Suscribir con su firma los planos, diseños- y documentos, mediante los cuales ejecutará total o parcialmente la obra.

II. Dirigir y vigilar personalmente, o por medio del Especialista de Obra o el Técnico Auxiliar, la ejecución de las obras conforme a los planos aprobados.

III. Llevar en la obra un libro de bitácora foliado, en donde anotará los nombres, firmas y atribuciones de los Peritos Especialistas de obra y de los Técnicos Auxiliares en la construcción, si los hubiese, además anotará en ese libro:

a). Las fechas de visita que hagan los peritos a la obra, que serán como mínimo dos veces por semana, cuidando de la veracidad de sus anotaciones o las de sus auxiliares técnicos o la de los contratistas, en su caso.

b). El número de licencia de obra, fecha de inicio, y fecha de inicio de cada una de las etapas de la misma.

c). Los materiales empleados para fines estructurales y de seguridad.

d). Los procedimientos generales de construcción y control de garantía.

e). Los incidentes que se presenten en la ejecución de la obra, anotando además las visitas y observaciones de los inspectores del Ayuntamiento.

IV. Conservar durante la ejecución de la obra los planos y licencias.

V. Vigilar que se cumplan las disposiciones compatibles del presente Reglamento relacionadas con la responsiva, con la ejecución de la obra, y especialmente en forma estricta, lo siguiente:

a). Las propiedades mecánicas de los materiales.

b). La tolerancia en las dimensiones de los elementos estructurales como pueden ser las medidas de los claros, secciones de las piezas, distribución del acero, espesor de recubrimiento y superficies.

c). El nivel y alineamiento de los elementos estructurales.

d). Las cargas muertas en- la estructura, como pueden ser el peso volumétrico propio y el provocado por la colocación de materiales durante la ejecución de la obra.

e). En relación con las obligaciones especiales de este Artículo, los Peritos Directores de obra también están obligados a que en la aplicación de los materiales o aplicación de sistemas estructurales se cumplan con los requisitos especificados por la Autoridad, de tal manera que los procedimientos garanticen el comportamiento de la estructura en concordancia con el diseño.

VI. Los Peritos Directores de Obra deberán de proteger la integridad física de sus trabajadores para que no sufran daño alguno, así como evitar molestias o daños a terceros con motivo de la ejecución de las obras.

VII. La obligación anterior será también para el propietario de la obra, requiera ésta o no de la dirección de un perito. Los propietarios de las

obras están obligados a emplear los materiales de calidad y resistencia que indican las normas al respecto, así como aplicar la técnica de la construcción y requisitos reglamentarios.

VIII. Se deberá de colocar en lugar visible de la obra, un letrero que indique la ubicación de ésta y el número de licencia, el nombre del perito Director de Obra y su número de registro, el número de su cédula profesional, el o los nombres -si los hubiese- de los peritos Especialistas de obra, sus registros y cédula profesional que les corresponda.

XI. Se deberá de refrendar anualmente el registro como Perito Director de Obra, de acuerdo a los lineamientos que para tal efecto determine la Dirección de Desarrollo Urbano.

X. Los Peritos Directores de Obra, o los propietarios o encargados de ella, deberán de contar con permiso para ocupar la vía pública con materiales, andamios o cualquier objeto que impida o estorbe el paso de peatones o vehículos. Será de su obligación vigilar que las maniobras de descarga o cargas de los materiales y escombros de las obras se realicen dentro del lugar de las mismas, y cuando no sea posible en este lugar, se efectúen en la vía pública por el tiempo necesario, sin que esa ocupación cause molestias a los vecinos ni exceda de la mitad de esa vía, recomendando que sea en el horario nocturno.

#### **Artículo 94**

El Honorable Ayuntamiento podrá negar la licencia de obra, o suspender ésta cuando no exista Perito Responsable en cada una de las etapas correspondientes, y si el caso lo requiere, ordenará la demolición de lo construido a costa del propietario.

#### **Artículo 95**

Los profesionales registrados como Peritos, para poder otorgar responsiva profesional, deberán cumplir con los requisitos siguientes:

I. Suscribir y presentar la solicitud de licencia de construcción o demolición de obra, ante la Dirección de Desarrollo Urbano.

II. Anexar a la solicitud el proyecto de obra, sea total o parcial, sus modificaciones, ampliaciones, o mejoras a las existentes.

III. Suscribir la solicitud de registro de la obra o plano.

IV. suscribir la responsiva de ejecución total o parcial de la obra, según su naturaleza.

V. Presentar un dictamen de estabilidad y seguridad del inmueble o aquel que a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano sea necesario conforme a la naturaleza y diseño de la construcción que se pretende ejecutar.

VII. Suscribir y presentar un estudio de carácter arquitectónico y otro de carácter estructural.

**Artículo 96**

El Perito Director de Obra o Perito Especialista de Obra, será responsable de la parte de la obra que le haya correspondido dirigir, aprobar, vigilar o realizar.

**Artículo 97**

La Dirección de Desarrollo Urbano ordenará la suspensión de la obra cuando el perito Especialista de Obra o Perito Director de Obra sean sustituidos permitiendo la reanudación de la misma hasta que se hayan designado nuevos peritos, según el caso.

**CAPÍTULO 11 DE LOS PERITOS ESPECIALISTAS DE OBRA**

**Artículo 98**

Tendrá el carácter de Perito Especialista de Obra, el profesional en alguna de las materias de la construcción, que en razón de sus estudios de posgrado, esté legalmente autorizado para emitir su opinión, responsiva o dictamen respecto a su especialidad o disciplina.

**Artículo 99**

Para los efectos del artículo anterior se consideran como especialidades las siguientes:

1. Urbanismo
2. Proyecto arquitectónico
3. Restauración de monumentos
4. Cálculo de estructuras
5. Mecánica de suelos
6. Ingeniería Sanitaria
7. Pavimentos
8. Instalaciones eléctricas
9. Instalaciones hidráulicas
10. Instalaciones de gas
11. Clima artificial
12. Acústica
13. Ecología
14. Perito Valuador
15. Cualquier otra actividad técnica que el Ayuntamiento estime merecedora de tal calidad.

### **Artículo 100**

La Dirección de Desarrollo Urbano reconocerá el carácter de Perito Especialista de Obra, a quienes:

- I. Lo soliciten y acrediten la especialidad, en razón de poseer cédula profesional en las especialidades que la requieran.
- II. Tengan estudios de pos grado en las especialidades señaladas en el artículo anterior, y estén acreditados por Instituciones Educativas legalmente reconocidas.
- III. Por razón de su experiencia y conocimientos, estén debidamente acreditados.
- IV. Sean servidores públicos y que, con base en su experiencia o conocimiento específico, tengan a su cargo la responsabilidad de dirigir, supervisar, inspeccionar, o realicen estudios especializados.
- V. Obtengan el registro expreso de la Dirección de Desarrollo Urbano y queden debidamente inscritos en el Registro de la Comisión de Asesoría y Admisión de Peritos.

### **Artículo 101**

Los Peritos Especialistas de Obra se encargarán de:

- I. Aprobar bajo su estricta responsabilidad los planos, diseños, cálculos estructurales o técnicos y la ejecución de las obras que se realicen dentro del Municipio.
- II. Visitar las obras en todas las etapas de la construcción, anotando en la bitácora las fechas de su visita y aprobando lo realizado bajo su responsabilidad así como las observaciones que al efecto consideren necesarias. La bitácora estará foliada y encuadernada, contendrá el nombre, atribuciones y firmas de los peritos Especialistas de Obra y Técnicos Auxiliares, si los hubiese.
- III. Dar aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano de cualquier cambio de su domicilio, dentro de los ocho días siguientes de que éste ocurra.
- IV. Refrendar anualmente su calidad de Perito Especialista de Obra.
- V. La inasistencia del Perito Especialista de Obra durante cuatro semanas consecutivas sin causa justificada; dará lugar a que se le sancione y se suspenda la obra hasta que se designe otro perito.
- VI. Las personas morales conocidas también como personas jurídicas, deberán de avisar al Ayuntamiento el cambio de Perito Especialista de Obra.

### **Artículo 102**

Para los efectos del presente Reglamento, la responsabilidad de los Peritos Directores de Obra y Peritos Especialistas de Obra, termina a los cinco años de haberse autorizado el uso y ocupación de las obras

por las cuales otorgaron la responsiva profesional, o en su caso; a partir de la fecha en que hubiese cambiado de perito.

## **CAPÍTULO 12 DE LAS SANCIONES A PERITOS DE LA SUSPENSIÓN Y CLAUSURA DE OBRAS Y DE LOS INSPECTORES**

### **Artículo 103**

La Dirección de Desarrollo Urbano podrá suspender a un Perito en el ejercicio de su actividad, en los casos siguientes:

I. Cuando para obtener su inscripción haya manifestado datos falsos o erróneos; en este caso la suspensión será temporal.

II. Por incumplimiento en el ejercicio de las obligaciones como peritos, o cuando hayan violado dos o más disposiciones de este Reglamento relacionadas con los requisitos de construcción de la obra; en el primer caso, la suspensión será definitiva, dejando a salvo las acciones legales que correspondan; en el segundo, la suspensión será temporal y si hubiese reincidencia, será definitiva.

III. Cuando haya acompañado con la solicitud de inscripción, documentos falsificados; en este caso la suspensión será definitiva, sin perjuicio de dar aviso al Ministerio Público.

IV. La suspensión temporal a que se refieren las fracciones anteriores será a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano, previa consulta con el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano, pero en ningún caso será menor de tres meses, subsistiendo la obligación de los suspendidos para corregir las irregularidades en que hayan incurrido.

V. En los casos de suspensión, se dará aviso al Colegio, Sociedad o Agrupación de Profesionales que corresponda.

### **Artículo 104**

Para los efectos del artículo anterior, la Dirección de Desarrollo Urbano remitirá al Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano un informe pormenorizado acerca de la presunta responsabilidad para que éste, previa audiencia y pruebas aportadas por el Perito, resuelva, comunicando su dictamen a la propia Dirección.

I. El dictamen mencionado podrá recurrirse ante el Ciudadano Presidente Municipal, quien resolverá de plano.

### **Artículo 105**

Para que la Dirección de Desarrollo Urbano rinda el informe pormenorizado que indicas el Artículo anterior, procederá de la siguiente manera:

I. Nombrará a un Perito de los que se encuentren registrados, para que inspeccione la obra y certifique el incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.

II. Al profesional nombrado, lo proveerá de una credencial que lo identifique, y del documento en donde se señale el motivo y fundamento de la inspección a realizar, señalando el lugar y ubicación de la obra así como todos los datos necesarios para constatar el estado en que se encuentra ésta.

III. El perito nombrado rendirá el Informe a la propia Dirección en un término no mayor de tres días.

### **Artículo 106**

A los Peritos Directores de Obra se les sancionará:

I. Con multa hasta de cien veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Tehuacán:

a) Cuando en la ejecución de una obra se violen las disposiciones del presente Reglamento.

b) Cuando en la construcción y demolición de obras o excavaciones usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente.

c) Cuando en la construcción de una obra no se tomen las medidas necesarias para protección de los trabajadores y de otras personas a las que pueda causarse daño.

II. Con multa de hasta cincuenta veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Tehuacán:

a). Cuando se invada la vía pública con materiales o se hagan cortes de banquetas y guarniciones sin el permiso correspondiente.

b). Cuando se realicen excavaciones que puedan perjudicar la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones colindantes, así como se excave la vía pública o se cometan daños a los servicios públicos; en este último caso, la autoridad Municipal podrá denunciar esos daños ante la Autoridad competente.

c). Cuando no se dé aviso de la terminación de la obra dentro del plazo indicado en la licencia de construcción.

d). Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores debidamente acreditados, no se muestren a su solicitud las licencias de construcción, planos, la constancia de alineamiento o cualquiera otras autorizaciones, que por orden fundada y motivada de la Autoridad les requieran a los propietarios, responsables o con quien se entienda en la obra en la visita de inspección.

III. Con multa de hasta treinta veces el salario mínimo general vigente en el Municipio de Tehuacán:

a). Cuando en una obra, no se efectúen las prevenciones contra incendio a que se refiere el presente Reglamento.

b). Cuando para obtener la expedición de licencia de construcción o durante la ejecución de ésta o uso de la misma, se hayan presentado documentos falsificados.

IV. Con multa de hasta veinte veces el importe de los derechos de la licencia de construcción.

a). Cuando se realicen obras o instalaciones sin la licencia respectiva.

b). Cuando una obra no coincida con el proyecto arquitectónico, o diseño estructural autorizado, habiendo exceso en las tolerancias permitidas.

c). Cuando en la ejecución de cualquier obra no se cumplan las restricciones, afectación o usos autorizados y que fueron indicados en las constancias.

### **Artículo 107**

En caso de reincidencia, se aplicará el triple de la sanción que se hubiese impuesto por primera vez.

### **Artículo 108**

Las sanciones que contienen los artículos 106 y 107, serán aplicables a las demás personas que realicen esos actos y todos tienen la obligación de corregir las irregularidades en que hayan incurrido.

### **Artículo 109**

La Dirección de Desarrollo Urbano podrá suspender una obra en cualquiera de sus etapas cuando se carezca de la licencia respectiva, o porque no se haya ajustado a las especificaciones y planos aprobados, o por utilizar materiales diferentes a los autorizados.

### **Artículo 110**

La Dirección de Desarrollo Urbano al recibir la manifestación de terminación de una obra, mandará a un inspector para comprobar que en la misma se cumplieron con los ordenamientos del presente reglamento y el objetivo del proyecto.

I. Si del dictamen emitido por el inspector se determina que no se cumplieron con los requisitos legales, la Dirección podrá clausurar la obra, previa audiencia del interesado para que exponga lo que a su derecho convenga.

II. Si se determina que se cumplió con la normatividad reglamentaria, se procederá a autorizar el uso de ocupación.

III. Si se determina que no se cumplió con la normatividad, se observará el Procedimiento siguiente:

- a). En la audiencia a que se refiere la fracción I de este artículo y después de que la autoridad haya oído al interesado, procederá al desahogo de las pruebas presentadas por éste.
- b). Si de la resolución emitida por la autoridad hubiese inconformidad por parte del interesado, esta nombrará a un perito tercero en discordia, siendo uno de los que se encuentren registrados en la dirección de desarrollo urbano.

### **Artículo 111**

Para que los inspectores de obras del Ayuntamiento puedan cumplir con las funciones que se les encomienden, deberán identificarse con la credencial oficial expedida por la propia autoridad y además se dará cumplimiento a los siguientes preceptos.

I. Toda visita de inspección se realizará por orden escrita de la Dirección de Desarrollo Urbano en la que precisará el lugar de la visita y el nombre del visitado, el objeto de la misma, la causa o motivo de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se funde.

II. El inspector entregará la orden visita al destinatario, a su representante legal si estuviese, o a quien se encuentre en la obra, para que se entere de su contenido, anotando esta circunstancia y de que firmó o no quiso hacerlo. En caso de no encontrarse el notificado o su representante legal, dejara citatorio para que dentro del término de veinticuatro horas de presente a la obra, en la inteligencia que de no hacer lo se desahogará la diligencia con la persona que se encuentre en ella, o con el vecino más cercano.

III. El inspector levantará acta circunstanciada de la visita, en la que anotará la fecha y hora de la misma, el número de la orden y la fecha de esta, el nombre de la persona con quien se entiende la diligencia, las observaciones que haga y los hechos que a su juicio constituyen las violaciones reglamentarias.

IV. El acta circunstanciada a que se refiere la fracción anterior, será entregada a la dirección de desarrollo urbano para que esta verifique lo asentado en ella a través de un profesional titulado de su adscripción, y en caso de encontrar violaciones a los preceptos reglamentarios, con fundamento en ellos razonara su determinación aplicando las sanciones correspondientes.

V. La sanción aplicada será notificada al interesado, pudiendo impugnarla este a través del recurso a que se refiere el artículo 112.

**Artículo 112**

Contra todas las resoluciones de la autoridad municipal que se funden en el presente reglamento procede el recurso de revocación del que conocerá el Departamento Jurídico del Honorable ayuntamiento.

**CAPÍTULO 13 PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

**Artículo 113**

Se entiende por proyecto arquitectónico al diseño que, mediante un método o práctica, tiene como objeto realizar una obra tendiente a reunir las condiciones para que el ser que la ocupe realice alguna actividad, o la utilice para su desarrollo físico y/o psicológico.

En el proyecto deberán de considerarse entre otros conceptos:

- a). Los conocidos como escala, secuencia, contexto urbano, vialidad, identidad, y la adecuación especial de interiores o exteriores de las obras que influyen en el comportamiento individual o en forma colectiva.
- b). Los elementos del diseño arquitectónico en los géneros de los edificios, como pueden ser: circulaciones, ancho de escaleras, iluminación, ventilación, puertas de entradas o salidas, lugares asoleados, acústica o isópticas.
- c). El interés público, como pueden ser: los servicios públicos a la comunidad, la abundante concentración humana y de medios de transporte.
- d). La demanda de infraestructura urbana, como pueden ser agua potable, vialidad, drenaje, energía eléctrica, teléfono y alcantarillado.
- e). La Dirección de Desarrollo Urbano y el Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano deberán analizar los proyectos arquitectónicos que consideren tengan especial importancia y cuando se proyecte una obra para usos múltiples supervisarán el Proyecto para que se cumplan las disposiciones normativas que para cada uso indica el presente Reglamento.

**Artículo 114**

Cuando en los proyectos para edificios comerciales se incluyan letreros, anuncios o cualquier otro tipo de publicidad, será necesario que la Dirección de Desarrollo Urbano otorgue el permiso correspondiente, previo estudio y aprobación del diseño estructural, cálculo de instalación y condiciones de seguridad, requiriendo además un peritaje de la Dirección sobre Imagen Urbana conforme a su Reglamento.

### **Artículo 115**

El diseño arquitectónico que forma el perfil de una fachada es la pilastra, el sardinel y los marcos de puertas y ventanas, pudiendo construirse éstos sobre el nivel de la banqueta y sobresalir del alineamiento hasta diez centímetros; cuando se construyan a una altura mayor de dos cincuenta metros, la saliente podrá ser hasta de treinta centímetros como máximo en relación con el alineamiento.

### **Artículo 116**

Los balcones situados a una altura de dos metros ochenta centímetros sobre el nivel de la banqueta podrán sobresalir del alineamiento hasta un metro, y al igual que los conceptos arquitectónicos se ajustarán a las restricciones sobre distancias a las líneas o cables de transmisión de los servicios públicos.

### **Artículo 117**

Las marquesinas podrán sobresalir del alineamiento un metro menos del ancho de la banqueta, pero sin exceder un metro cincuenta centímetros y no podrán usarse como pieza habitable cuando se proyecten sobre la vía pública. Las marquesinas se construirán a una altura mayor de dos metros cincuenta centímetros sobre el nivel de la banqueta.

### **Artículo 118**

Cuando se proyecte una construcción con material novedoso que no haya sido calificado por la Secretaría de Comercio y Fomento Industrial, el Perito de Obra solicitará a la Dirección de Desarrollo Urbano la autorización correspondiente para utilizarlo, presentando los resultados de las pruebas de resistencia y calidad así como la comprobación y estudio del diseño y planos, para su autorización.

I. La Dirección de Desarrollo Urbano podrá exigir los muestreos y pruebas necesarios para verificar la calidad y resistencia de los materiales que formen parte de los elementos de una construcción, aún cuando se trate de obras terminadas. Esta Dirección llevará un registro de los laboratorios que puedan realizar esas pruebas. El muestreo podrá efectuarse aplicando métodos estadísticos que prueben que la muestra representa al conjunto de toda la obra.

II. La altura del edificio deberá medirse a partir del nivel de la banqueta, en el tramo de calle correspondiente al frente del inmueble.

III. Cuando los edificios se construyan en una esquina formada por dos calles con anchuras diferentes, la parte del edificio que linde con la calle más angosta podrá tener una altura equivalente a la que mida la calle más ancha, o dos veces el ancho de la calle angosta.

IV. La Dirección de Desarrollo Urbano podrá fijar otros límites de altura a los edificios, dependiendo de la zona en donde se vayan a construir y de acuerdo al Reglamento de Imagen Urbana.

### **Artículo 119**

Los edificios que se construyan, modifiquen, o reconstruyan dentro de la zona denominada Centro Artístico y/o Centro Histórico, se registrarán por lo dispuesto en el artículo anterior, por las disposiciones del Instituto Nacional de Antropología e Historia y por el Reglamento de Imagen Urbana.

## **CAPÍTULO 14 EDIFICIOS DESTINADOS PARA HABITACIÓN**

### **Artículo 120**

Es obligatorio en la construcción de los edificios destinados para habitación, el dejar superficies libres o patios que proporcionen luz y ventilación a partir de la planta baja y sin que esas superficies sean cubiertas con escaleras, volados, pasillos o corredores, quedando sujetas las superficies libres o patios a las siguientes restricciones:

I. Si los patios están comunicados con dormitorios, salas y comedores, las dimensiones de ellos estarán en relación a la altura de los muros que los limiten, con las siguientes medidas:

ALTURA	SUPERFICIE MÍNIMA DEL PATIO
4 metros	2.50 x 2.50 metros
8 metros	3.25 x 3.25 metros
12 metro	4.00 x 4.00 metros

II. Si son alturas mayores a las que se refiere la fracción anterior, la dimensión mínima del patio nunca será inferior a un tercio de la altura total del paramento de los muros.

III. Los patios que den servicio a piezas no habitables, tendrán las dimensiones siguientes:

ALTURA	SUPERFICIE MINIMA DEL PATIO
4 metros	2.00 x 2.00 metros
8 metros	2.25 x 2.25 metros
12 metros	2.50 x 2.50 metros

IV. En caso de alturas mayores a las citadas, la dimensión mínima del patio no será inferior a una quinta parte de la altura total de los muros del paramento.

a). Para los efectos de este artículo se consideran piezas habitables las que se destinan a salas, comedores y dormitorios y no habitables, las destinadas a cocinas, baños, excusados, lugares para planchar, lavaderos y circulaciones.

b). El destino de cada pieza, habitable o no, será el que resulte del proyecto aprobado por la Autoridad, y en caso de que haya alguna modificación posterior se deberá obtener la autorización para el cambio.

### **Artículo 121**

La superficie mínima habitable de una pieza será de 7.30 m<sup>2</sup>; su altura no podrá ser menor de 2.30 m y ancho mínimo de 2.70 m.

### **Artículo 122**

Sólo se podrá autorizar la construcción de viviendas o departamentos cuando tengan como mínimo una pieza habitable con servicio de cocina y baño.

### **Artículo 123**

Las piezas habitables de todos los pisos deben de tener iluminación y ventilación por medio de vanos, que tendrán comunicación directa a patios o a la vía pública.

### **Artículo 124**

Las ventanas de cada pieza estarán libres de toda obstrucción y serán, por lo menos, igual a un octavo de la superficie del piso, y el vano de ventilación por lo menos de un veinticuatro de la superficie de la pieza.

### **Artículo 125**

Los edificios unifamiliares, multifamiliares y los de dos o más pisos, deberán de reunir las siguientes características:

I. En los edificios multifamiliares, la anchura de las escaleras será de un metro veinte centímetros mínimo y en las unifamiliares serán de sesenta centímetros; serán construidas con material incombustible; cuando sean necesarias las barandas, éstas tendrán un mínimo de 90 cm de altura.

II. En ningún caso la anchura de las puertas de entrada al edificio será menor a la suma del ancho de las escaleras que comuniquen a ellas, y las puertas de acceso a los departamentos serán del ancho mínimo de noventa centímetros.

III. Los edificios de dos o más pisos tendrán siempre escaleras que comuniquen a todos los niveles, no obstante que tengan elevadores, debiendo tener también iluminación artificial.

IV. Deberán de contar con instalaciones de agua potable que puedan suministrar un mínimo de ciento cincuenta litros diarios por persona; si se instalan tinacos, éstos tendrán sistemas que eviten la sedimentación en ellos.

V. Todos los departamentos o viviendas de un edificio tendrán salidas a pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras, y éstas nunca serán menores de un metro con veinte centímetros de ancho.

VI. Las aguas pluviales que corran por los techos, terrazas, andadores o circulaciones y patios pavimentados de los edificios, obligatoriamente se conducirán a una cisterna, y el sobrante a jardines o red municipal y nunca a la vía pública.

### **Artículo 126**

Las cocinas y baños para los edificios a que se refiere el Artículo anterior tendrán la luz y ventilación directamente de los patios o de la vía pública por medio de vanos, y éstos no podrán ser menores a un octavo de la superficie de las piezas. Excepcionalmente se podrán autorizar extractores, los que deberán ser suficientes para proporcionar una ventilación

### **Artículo 127**

Cuando en los edificios se hagan instalaciones eléctricas o se instalen calderas, calentadores, aparatos similares y sus accesorios, se deberá de acatar lo dispuesto en los reglamentos respectivos y, en todo caso, a lo que disponga la Dirección de Desarrollo Urbano, previendo ésta que no se causen molestias a las personas ni se ponga en peligro la seguridad de ellas o de los bienes.

### **Artículo 128**

En la construcción de los edificios para habitación, se deberá prever el uso del suelo destinado para estacionamiento, aplicándose los siguientes criterios:

USO DEL SUELO NÚMERO DE CAJONES POR VIVIENDA	
I. Habitación	0.5
Habitación popular o plurifamiliar	
1.1 Hasta 120 m <sup>2</sup>	1
De 121 a 250 m <sup>2</sup>	2

Más de 250 m <sup>2</sup>	3
1.3 Habitación especial	
Para personas solas, hasta de 60 m <sup>2</sup>	0.5
Para personas solas, de más de 60 m <sup>2</sup>	1
Parques para remolques	1
Pie de casa	0.5

### **Artículo 129**

Si en la construcción de una unidad habitacional, casa habitación, edificio público, o privado, no existe factibilidad de descarga de aguas residuales al sistema municipal, el propietario construirá fosas sépticas de acuerdo a las condiciones de descarga. A la copia de este trámite se agregará la solicitud de descarga de aguas residuales.

1. El mantenimiento y desazolve de la fosa séptica será por cuenta de los usuarios. De la fosa séptica se pasará a un pozo de absorción o a una red de absorción superficial en el caso de que el manto de agua fríatica esté a poca profundidad y se corra el peligro de contaminar a dicho manto.

## **CAPÍTULO 15 EDIFICIOS DESTINADOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS**

### **Artículo 130**

En la construcción de edificios destinados a comercios y oficinas, se considerará a los locales de ellos como piezas habitables, aplicándose en lo conducente también, las demás disposiciones de este Reglamento.

### **Artículo 131**

Las escaleras de los edificios a que se refiere este Capítulo, tendrán como mínimo de ancho un metro veinte centímetros y un máximo de dos metros cuarenta centímetros. El servicio máximo de una escalera podrá ser de mil cuatrocientos metros cuadrados por piso, con variantes de la siguiente manera:

De 100 a 400 m <sup>2</sup>	1.20 metros
De 400 a 700 m <sup>2</sup>	1.50 metros
De 701 a 1,050 m <sup>2</sup>	1.80 metros
De 1,051 a 1,400 m <sup>2</sup>	2.40 metros

**Artículo 132**

En los proyectos de edificios para comercios y oficinas, con superficies hasta de cuatrocientos metros cuadrados por piso, se incluirán dos servicios sanitarios, uno para empleados y otro para el público, y cada uno de ellos tendrá como mínimo dos excusados, un mingitorio y un lavabo.

1). Si la superficie proyectada fuese mayor de la cantidad que indica este precepto, la Dirección de Desarrollo Urbano determinará en cada caso el número de sanitarios y accesorios.

**Artículo 133**

En superficies destinadas para estacionamiento de los edificios para comercios y oficinas, se aplicarán las siguientes disposiciones:

Oficinas Particulares y de Gobierno Superficie total 1 por cada 80 m2

Comerciales:

Comercio especializado

Peluquerías y salones de belleza mayores de 40 m2 Superficie para el público 1 por cada 60 m2

Talleres de costura Superficie total 1 por cada 150 m2

Instituciones de Crédito, bancarias, de seguros, de cambio, fianza, casas de cambio de moneda, telégrafos, correos y locales de gobierno para la atención al público Superficie total 1 por cada 60 m2

Comercio de Maquinaria, material y talleres; ferreterías, venta de maquinaria, de materiales y muebles Superficie total 1 por cada 100 m2

Talleres mecánicos, de pintura y hojalatería, de implementos y estaciones de servicio de lubricantes Superficie total de servicio 1 por cada 80 m2

Taller de lavado de vehículos Equipo de lavado mecánico 5 por cada equipo de lavado

Equipo de lavado manual 2 por cada equipo de lavado

Comercio departamental: Superficie total de venta, hasta 1,000 m2 1 por cada 80 m2

Más de 5 giros, locales o razones comerciales, o mayor de 500 m2 Mayor de 1,000 m2 1 por cada 60 m2

Comercios de mercadería y víveres:

Mercados y tiendas de víveres	Superficie total de venta de 100 a 500 m <sup>2</sup>	1 por cada 80 m <sup>2</sup>
-------------------------------	-------------------------------------------------------------	------------------------------

## **CAPÍTULO 16 EDIFICIOS DESTINADOS PARA LA EDUCACION**

### **Artículo 134**

La superficie mínima de terreno destinado a la construcción de un edificio para la educación, será de 5 m<sup>2</sup> por alumno, calculando el número de éstos con la capacidad de las aulas, mismas que serán para un cupo máximo de 50 alumnos o sea un metro cuadrado para cada uno de ellos.

1). El cupo máximo de las aulas a que se refiere el párrafo anterior podrá ser mayor en razón al aumento demográfico. En este caso queda a juicio de la Autoridad determinar el cupo.

### **Artículo 135**

Las aulas de los edificios a que se refiere el Artículo anterior, deberán estar iluminadas y ventiladas por medio de ventanas hacia la vía pública o patios, teniendo una longitud mínima equivalente a uno de los muros más largos de esas aulas.

I). La superficie total de las ventanas que iluminen será de una quinta parte de la superficie total del piso del aula, y las de ventilación con un mínimo de una quinceava parte del piso.

II). En caso de que las aulas tuviesen iluminación artificial, ésta será siempre directa y uniforme.

### **Artículo 136**

Los patios para el recreo y los destinados para dar luz y ventilación a las aulas de los edificios a que se refiere este Capítulo, tendrán las siguientes características:

a). Los de recreo, una superficie mínima equivalente al 50 % de lo construido.

b). Los de iluminación y ventilación, la dimensión del lado menor igual a la mitad del paramento, o como mínimo 3 metros.

### **Artículo 137**

Cada aula de los edificios a los que se refieren los Artículos precedentes, tendrá una puerta cuyo ancho será de 1.20 m. si se tratare de salones de reunión, éstos se construirán con un mínimo de dos puertas y con el ancho indicado cada una.

a). Los salones con capacidad mayor de 300 personas, quedarán sujetos a las especificaciones que se indican en el Capítulo relativo a Centros de Reunión.

**Artículo 138**

Las escaleras de los edificios destinados a la educación, serán construidas con material incombustible, con un ancho mínimo de un metro con cincuenta centímetros y darán servicio a un máximo de seis aulas por piso, pudiendo ser aumentado su ancho en diez centímetros por cada aula que exceda de ese número. En ningún caso se permitirá que sea mayor de dos metros cuarenta centímetros. Estas escaleras tendrán barandales con una altura mínima de noventa centímetros.

**Artículo 139**

En los edificios destinados a escuelas es obligatorio construir locales adecuados para enfermería y equipo de emergencia.

**Artículo 140**

En la construcción de estacionamientos de los edificios destinados para la educación se aplicarán los criterios siguientes:

SERVICIOS DE EDUCACIÓN ELEMENTAL:

Guarderías, jardines de niños, primarias y secundarias      1 cajón por cada aula

SERVICIOS DE EDUCACION SUPERIOR:

Universidades, Tecnológicos, Preparatorias, Vocacionales, Escuelas de Especialización de Artes y Oficios y Similares      4 cajones por cada aula

Internados, Seminarios, Orfanatorios, etc.      1.5 cajones por cada aula

SERVICIOS DE EDUCACION EN ACADEMIAS

Locales para la enseñanza y práctica de gimnasia, danza, baile, judo, karate, natación o similares      Zona de práctica  
2 cajones por c/aula

**Artículo 141**

Cuando se pretenda que un edificio ya construido se destine al servicio de la educación, sólo se permitirá su utilización si cumple con todos los requisitos que se solicitan para construcciones nuevas. En

caso de no cumplirlas, el edificio deberá ser remodelado con el fin de que se cumpla todo lo establecido.

## **CAPÍTULO 17 INSTALACIONES DEPORTIVAS**

### **Artículo 142**

Los terrenos destinados a campos deportivos, sean públicos o privados, estarán adecuadamente drenados y contarán con servicios de vestidores y sanitarios para hombres y mujeres, debidamente ventilados, excepto los campos denominados llaneros cuyo uso no implique para los deportistas o aficionados alguna renta.

### **Artículo 143**

En caso de que se construyan graderías en los campos deportivos a que se refiere el artículo anterior, éstas serán de material incombustible, quedando a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano indicar los requisitos que deben reunir.

### **Artículo 144**

Cuando se construyan albercas en lugares de recreo o destinados al deporte acuático, se deberán de marcar claramente las zonas de natación y las zonas para clavados, indicándose con letreros las profundidades mínimas y máximas, marcándose además la pendiente del piso en donde cambie la profundidad a partir de un metro.

### **Artículo 145**

En la construcción de estacionamientos en los lugares deportivos, se podrán aplicar los criterios siguientes:

Billares	Mesa de juego	0.5 cajón por mesa
Boliche	Mesa de juego	1 cajón por mesa
Frontones	Cancha	1 cajón por cancha
Tenis	Cancha	1 cajón por cancha
Squashes	Cancha	1 cajón por cancha
Pista para patinar	Superficie de pista	1 cajón por cada 200 m <sup>2</sup>
Fútbol de salón	Superficie de pista	1 cajón por cada 100 m <sup>2</sup>
Área individual de práctica deportiva especializada	Superficie de práctica	2 cajones por cada área de práctica
Minicanchas deportivas	Superficie de canchas	1 cajón por cada 60 m <sup>2</sup>
Clubes deportivos	Superficie de práctica	1 cajón por cada 150 m <sup>2</sup>

Albercas públicas	Superficie de alberca	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
Campos de Golf	Superficie de campos	1 cajón por cada 750 m <sup>2</sup>

La Dirección de Desarrollo Urbano, indicará cualquier especificación complementaria para las instalaciones deportivas.

## **CAPÍTULO 18 BAÑOS PÚBLICOS**

### **Artículo 146**

La construcción de baños públicos deberá de contar con instalaciones hidráulicas y de vapor, con fácil entrada para su mantenimiento y conservación, además de reunir los siguientes requisitos:

- a). Los muros y techos deberán de cubrirse con material impermeable.
- b). Los pisos serán impermeables, antiderrapantes y con las aristas redondeadas.
- c). La ventilación será la suficiente para evitar la concentración de bióxido de carbono; la máxima concentración permitida será de 500 partes por millón.
- d). La iluminación podrá ser natural o artificial; la primera por medio de ventanas con superficie mínima igual a un octavo de la superficie del piso y si es artificial por medio de instalaciones eléctricas especiales que resistan la humedad.

### **Artículo 147**

En los edificios destinados a baños públicos, los servicios sanitarios para hombres y mujeres tendrán como mínimo: dos excusados, dos mingitorios y los servicios adecuados para cada sexo.

### **Artículo 148**

El local destinado a regaderas tendrá como mínimo por cada 12 casilleros, dos regaderas, sin incluir las de presión.

### **Artículo 149**

Los locales destinados a baños de vapor o aire caliente, tendrán una superficie de un metro cuadrado como mínimo por casillero, sin que sean mayores de catorce metros cuadrados y de altura mínima de tres metros.

### **Artículo 150**

Las albercas que se construyan en baños públicos, deberán reunir los mismos requisitos que cualquier otra alberca ya descrita.

### **Artículo 151**

En la construcción de estacionamientos de los edificios destinados a baños públicos, se aplicará el criterio siguiente:

Baños públicos                      Superficie construida    1 cajón por cada 100 m<sup>2</sup>

## **CAPÍTULO 19 HOSPITALES**

### **Artículo 152**

Los edificios que se construyan en el Municipio y que sean destinados a Hospitales, deberán de sujetarse a las disposiciones sobre la materia y a las siguientes:

I). La superficie mínima de los cuartos, corredores y patios, queda sujeta a lo dispuesto en el Capítulo 14 referente a edificios para habitación, y las escaleras respecto al Capítulo 15 que se refiere a edificios para comercios y oficinas.

II). La sala o salas generales para enfermos tendrán la superficie suficiente que permita el libre movimiento de camillas.

III). Como medida preventiva, es necesaria la instalación de una planta eléctrica de emergencia con la capacidad que se requiera a juicio de la Autoridad.

IV). Cuando se pretenda que un edificio ya construido se destine a servicio de hospital, sólo se podrá autorizar si se llenaron todos los requisitos a que se refiere este Capítulo y demás disposiciones sobre la materia.

### **Artículo 153**

En los estacionamientos para hospitales, clínicas y similares, se aplicarán los criterios siguientes:

Hospitales y clínicas	1ª categoría	1 cajón por cuarto
	Cuartos privados	
Hospitales y clínicas	1ª categoría	1 cajón por c/4 cuartos
	Cuartos múltiples	
Hospitales y clínicas	2ª categoría	1 cajón por c/5 cuartos
	Cuartos privados	
Hospitales y clínicas	2ª categoría	1 cajón por c/10 camas
	Cuartos múltiples	
Consultorios, laboratorios	Área total construida	1 cajón por c/60 m <sup>2</sup>

clínicos, quirófanos y salas  
de expulsión

## **CAPÍTULO 20 EDIFICIOS DESTINADOS A INDUSTRIAS**

### **Artículo 154**

El permiso para la construcción e instalación de edificios destinados a industrias, podrá concederse si no contravienen lo dispuesto por el Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Tehuacán, la Ley de Fraccionamientos, el Uso de Suelo y si se ajusta a las siguientes disposiciones:

I). Las industrias que por su importancia, actividad, riesgo o desechos, causen cualquier tipo de molestias, deberán ubicarse fuera de las zonas urbanas o en las zonas industriales reservadas para ese fin.

II). Tratándose de industrias selectivas, podrán ubicarse éstas dentro del perímetro de la población, siempre que puedan conectarse a los servicios municipales urbanos sin entorpecer o perjudicar a los mismos y que no causen molestias ni alteren la imagen urbana, el ornato, el tránsito, o existan restricciones o prohibiciones que impidan extender el permiso para su construcción.

III). La Dirección de Desarrollo Urbano cuidará que las instalaciones y construcciones industriales satisfagan las disposiciones de los Reglamentos de Salubridad, de higiene en el trabajo y el cumplimiento de la normatividad que establezcan las dependencias federales y estatales para prevenir la contaminación del medio ambiente. También se requerirá un Dictamen de Impacto Ambiental favorable para poder obtener el uso de suelo solicitado.

### **Artículo 155**

En los estacionamientos de edificios destinados a industrias, se aplicarán los siguientes criterios:

Industrias	Área industrial	1 cajón por c/150 m <sup>2</sup>
Bodegas	Área total	1 cajón por c/200 m <sup>2</sup>

1). Se deberán construir los servicios sanitarios que se requieran para hombres y mujeres de acuerdo a la normatividad dada para edificios públicos, como mínimo para baños públicos.

2). Los centros industriales, fábricas, maquiladoras, etc., deberán contar con un salón comedor y cocina para el servicio de sus empleados.

3). Los centros industriales, fábricas, maquiladoras, etc., deberán contar con un patio interior para realizar las maniobras de carga o descarga de sus materias primas y/o productos terminados. Por ningún motivo se permitirá realizar estas maniobras en la vía pública.

## **CAPÍTULO 21 SALAS DE ESPECTÁCULOS**

### **Artículo 156**

Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por salas de espectáculos las construcciones destinadas a cines, conciertos, recitales, teatros, lugares para conferencias, auditorios, o cualesquiera otros para usos similares.

### **Artículo 157**

No se autorizará el funcionamiento de las salas de espectáculos si los resultados de las pruebas de carga e instalaciones no son satisfactorias de acuerdo a los proyectos, normatividad reglamentaria y disposiciones legales aplicables. La Dirección de Desarrollo Urbano, debidamente auxiliada por los peritos por ella nombrados, efectuará las inspecciones técnicas necesarias para determinar la funcionalidad de la construcción, satisfaciendo entre otros, los requerimientos de seguridad, visibilidad, acústica y vialidad.

### **Artículo 158**

En la construcción de salas para espectáculos, deberá destinarse un espacio intermedio entre la vía pública y el vestíbulo de ellas, que no será menor del veinticinco por ciento de la superficie construida total, así como contar con un lugar de ascenso y descenso para el público, que será independiente de la circulación o vía principal.

### **Artículo 159**

Las salas de espectáculos tendrán salidas directas hacia el exterior, o bien comunicarse con éste a través de pasillos cuya anchura mínima será igual a la suma del ancho de los pasillos interiores de la sala que desemboquen a ellos.

### **Artículo 160**

Las salidas a que se refiere el Artículo anterior, deberán de ser cuando menos tres, con una anchura mínima cada una, de un metro ochenta centímetros.

### **Artículo 161**

Las salas de espectáculos tendrán vestíbulos que comuniquen tanto a la propia sala de exhibición como al exterior y pasillos que las unan, todos con las siguientes características:

- a). La superficie mínima de los vestíbulos se calculará a razón de un metro cuadrado por cada siete espectadores.
- b). Los pasillos de la sala de exhibición deberán desembocar al vestíbulo y tener el mismo nivel del piso con éste.
- c). Cada sala de espectáculos deberá de tener un espacio para el descanso de los espectadores durante los intermedios.
- d). Las anchuras de las puertas al exterior y la de los pasillos que comuniquen a él, deberán de ser como mínimo igual a las cuatro terceras partes de la suma de las anchuras de las puertas, que comunican al interior de las salas con los vestíbulos.

### **Artículo 162**

Las salas de espectáculos deberán reunir los siguientes requisitos:

- I. Tendrán una taquilla para la venta de boletos por cada mil quinientos espectadores, ubicada de manera visible y que no obstruya la circulación.
- II. El espacio interior se calculará a razón de dos metros cincuenta centímetros cúbicos por espectador, con una altura libre que en ningún punto será inferior a tres metros.
- III. Deberán instalarse butacas, cuya anchura mínima será de cincuenta centímetros y la distancia mínima entre sus respaldos de ochenta y cinco centímetros.
- IV. El espacio libre mínimo entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo, será de cuarenta centímetros.
- V. Las butacas tendrán asientos plegadizos y deberán de estar fijas en el piso a excepción de las que se sitúen en los palcos y plateas.
- VI. La distancia de cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de siete metros.
- VII. No deberán de colocarse butacas en zonas de visibilidad defectuosa o carente de ella.

### **Artículo 163**

En las salas de espectáculos, los pasillos interiores para circular tendrán una anchura mínima de un metro veinte centímetros cuando haya asientos a ambos lados, o bien de noventa centímetros cuando tengan asientos de un solo lado; quedando prohibido colocar más de catorce butacas al desembocar a dos pasillos o siete hacia uno solo.

#### **Artículo 164**

La anchura de las puertas que comuniquen a la sala con el vestíbulo, estarán calculadas para evacuar la sala en tres minutos, considerando para ello que cada persona pueda salir por una anchura de sesenta centímetros en un segundo. Esa anchura será el múltiple de sesenta centímetros y nunca menor a un metro veinte centímetros.

#### **Artículo 165**

Cada piso o sala con cupo superior a cien personas, además de las puertas especificadas en el artículo anterior, deberán de tener cuando menos una salida de emergencia con comunicación directa a la calle, o pasajes independientes que conduzcan a la calle; tanto aquella como éstas y, en su caso, las escaleras, tendrán las características y medidas siguientes:

I. Las puertas se abrirán siempre hacia el exterior y estarán colocadas de tal manera que al abrirse no obstruyan pasillo alguno, escalera o descanso.

II. Las puertas tendrán los dispositivos necesarios que permitan su apertura con la simple presión o empuje de las personas.

III. Las puertas que comuniquen directamente a escaleras, deberán tener una superficie de descanso mínima de un metro veinte centímetros.

IV. En las puertas de los pisos o salas que conduzcan al exterior se colocarán, invariablemente en la parte superior de ellas, letreros con la palabra "SALIDA", así como flechas luminosas indicando la dirección de la misma.

V. Los letreros a que se refiere la fracción anterior tendrán como mínimo quince centímetros de altura y estarán permanentemente iluminados, aun cuando se interrumpa el servicio eléctrico general, por planta de emergencia.

VI. El ancho de las salidas y de pasajes de emergencia, será lo suficientemente amplio que permita el desalojo de los pisos o salas en tres minutos, considerando que 60 cm de ancho permiten salir a una persona por segundo.

VII. Las escaleras principales que conduzcan a los pisos o salas, tendrán como ancho mínimo la suma de las anchuras de las puertas o pasillos a los que den servicio; serán construidas con material incombustible y piso antiderrapante, con pasamanos cuya altura mínima será de noventa centímetros e instalados cada metro sesenta centímetros sobre el ancho de la escalera.

VIII. Cada piso deberá contar cuando menos con dos escaleras, con las características indicadas en la fracción anterior.

### **Artículo 166**

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquina y casetas de televisión o radio, estarán aislados entre sí por medio de muros, techos, pisos, telones o puertas de material incombustible y separados de las salas de espectáculos, con salidas independientes de ellas.

I). Las puertas de esos lugares tendrán dispositivos que las mantengan cerradas.

### **Artículo 167**

En los lugares en donde se instalen guardarropas, éstos deberán de proyectarse de tal manera que la gente que esté esperando su ropa no obstruya el tránsito del público.

### **Artículo 168**

Las casetas de proyección tendrán una ventilación artificial y protección contra incendios.

### **Artículo 169**

Las salas de espectáculos tendrán equipo de ventilación artificial para el tratamiento de aire, cuya temperatura será entre los veintitrés y veintisiete grados centígrados, así como una humedad relativa entre el treinta y el sesenta por ciento, sin permitir concentraciones de bióxido de carbono mayores a quinientas partes por millón y sin excepción estarán equipadas con un sistema contra incendios, de acuerdo a las normas vigentes sobre la materia.

I. La Dirección de Desarrollo Urbano está facultada para exigir en cualquier tiempo, la adopción de otras medidas preventivas contra incendios de acuerdo al reglamento respectivo.

### **Artículo 170**

Las salas de espectáculos cuya capacidad sea hasta de cuatrocientas personas, o los pisos que se construyan como parte de estas salas, tendrán servicios sanitarios con vestíbulos, ventilación artificial y reunirán además los siguientes requisitos:

I). Los sanitarios destinados para hombres tendrán como mínimo ocho excusados, tres mingitorios y dos lavabos. Los de las mujeres, con doce excusados y dos lavabos; los correspondientes a los actores, un excusado, un lavabo y un mingitorio; los de las actrices, dos excusados y un lavabo.

II). La construcción interior de los sanitarios, será de material impermeable así como los pisos y recubrimiento de marcos, estos

últimos, lisos y con ángulos redondeados que faciliten su limpieza. El drenaje será el adecuado para ese uso.

III). Los depósitos de agua que den servicio a los sanitarios, serán adecuados y se calcularán a razón de seis litros por espectador.

### **Artículo 171**

En la previsión de estacionamientos para el servicio de los concurrentes a las salas de espectáculos, se aplicará el siguiente criterio:

#### **SERVICIOS PARA ESPECTACULOS**

Auditorios, teatros y salas de concierto	Cupo	1 cajón por cada 8 personas
Cines y salas de arte cinematográfico	Cupo	1 cajón por cada 6 personas
Centro de exposición, ferias, carpas y circos temporales	Cupo	1 cajón por cada 16 personas
Salones para fiestas infantiles	Superficie de fiestas	1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>
Fútbol de salón		1 cajón por cada 50 m <sup>2</sup>

## **CAPÍTULO 22 CENTROS DE REUNIÓN**

### **Artículo 172**

Los locales destinados total o parcialmente para casinos, cabaretes, discotecas, restaurantes, cafeterías, salas de baile o cualquier uso similar, deberán de tener una altura mínima de tres metros y su cupo se calculará a razón de un metro cuadrado por persona, restándose la superficie que ocupe la pista para baile, misma que será de un metro cuadrado por cada cinco personas.

### **Artículo 173**

Los escenarios, vestidores, cocinas, bodegas, talleres y cuartos de máquinas de los centros de reunión, estarán aislados entre sí mediante muros, techos, pisos y puertas, así como separados de las salas y construidos con material incombustible; las puertas tendrán dispositivos que las mantengan cerradas.

**Artículo 174**

Todos los muebles y demás materiales de decoración mayor que estén al alcance del público, como cortinas, alfombras etc., deberán de ser de material incombustible.

**Artículo 175**

Los centros de reunión deberán de tener la suficiente ventilación natural a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano. En caso de tener ventilación artificial, será la que resulte adecuada de acuerdo al cálculo de un especialista en aire acondicionado. No se permitirán concentraciones de bióxido de carbono mayores de 500 partes por millón.

**Artículo 176**

Los centros de reunión, cuya capacidad sea hasta de doscientas personas, tendrán servicios sanitarios separados para hombres y mujeres; los primeros con cuatro excusados y tres mingitorios más dos lavabos; los segundos tendrán seis excusados y dos lavabos, además, los sanitarios para empleados y para actores, de acuerdo al Artículo 170, fracción I.

**Artículo 177**

Las conexiones eléctricas deberán de ser revisadas por Peritos por parte de los propietarios cuando menos una vez al año y evitar que estén sobrecargadas.

I). Las conexiones eléctricas deberán de estar entubadas en ductos a prueba de agua, de explosión y de uso rudo, sobre todo las luces en el piso para efectos de decoración.

II). Las tapas de registro deberán de estar completas y ser las adecuadas para el servicio.

III). Los centros de reunión quedan sujetos a las prevenciones que contra incendios indica el presente Reglamento y las que señale la Dirección de Desarrollo Urbano o lo que al respecto determine el Cuerpo de Bomberos.

**Artículo 178**

Deberán de haber extintores funcionales de tipo ABC, de 9 k. de polvo químico seco. Un extintor por cada 50 m<sup>2</sup> de construcción. El personal deberá estar capacitado para el uso de los extintores.

**Artículo 179**

Quedan estrictamente prohibidas las escaleras en voladizo para las discotecas ubicados del segundo nivel en adelante.

**Artículo 180**

Las salidas de emergencia deberán de estar distribuidas en lugar, número y tamaño suficiente, de acuerdo a la capacidad del lugar, para que éste pueda ser desalojado totalmente en tres minutos. Las puertas de las salidas de emergencia deberán de estar provistas de un mecanismo que se abran para afuera de sólo un empujón. Deberá de haber señalamientos luminosos o por lo menos fluorescentes en las salidas.

**Artículo 181**

Deberá de haber un sistema automático de luces de emergencia por medio de baterías o planta de emergencia, en caso de que la energía pública falle.

**Artículo 182**

Los lugares de reunión que se especifican en este Capitulo deberán de contar con un aislamiento acústico suficiente para no causar molestias a los vecinos.

**Artículo 183**

Los centros de reunión tendrán estacionamientos de acuerdo a la capacidad de los mismos, sujetándose al criterio siguiente:

Restaurantes, cafeterías, salones de fiestas, etc.	Con cupo superior a 40 personas	1 cajón por c/10 personas
Cabaretes y cantinas	Cupo	1 cajón por c/8 personas
CENTROS RECREATIVOS:		
Museos, bibliotecas y hemerotecas	Cupo de consulta	1 cajón por c/100 m <sup>2</sup>
SERVICIOS MORTUORIOS:		
Como velatorios y agencias de inhumaciones y capillas		4 cajones por c/capilla
Panteones:	Osarios, fosas, criptas y colombarios	1 cajón por c/200 m <sup>2</sup>

ALOJAMIENTOS Y LUGARES  
TURÍSTICOS:

Hoteles		1 cajón por cada 2 cuartos
Casas para ancianos, huéspedes, estudiantes, otros similares		1 cajón por cada 5 cuartos
Moteles		1 cajón por cada cuarto
Amueblados con servicio del hotel (suites)		1 cajón por cada cuarto
Campos para casa rodantes	Unidades	85 m2 por cada unidad

## **CAPÍTULO 23 EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS**

### **Artículo 184**

Se consideran edificios para espectáculos deportivos los estadios, las plazas de toros, arenas, hipódromos, lienzos charros o cualesquiera otros similares.

I. Los edificios a que se refiere el párrafo anterior, tendrán las instalaciones especiales que la Dirección de Desarrollo Urbano determine para proteger a los espectadores de los riesgos propios del espectáculo.

### **Artículo 185**

Las gradas de los edificios destinados a espectáculos deportivos, deberán tener una altura máxima de cuarenta y cinco centímetros y una profundidad mínima de sesenta excepto cuando se instalen butacas en cuyo caso se estará en lo conducente a lo dispuesto por la fracción III del Artículo 220, observándose además las siguientes disposiciones:

I. Cuando se proyecte que las gradas estén techadas, la altura mínima libre entre el techo y aquellas, será de tres metros;

II. Las gradas serán construidas con material incombustible, pudiendo autorizarse de otro material cuando se trate de gradas destinadas a ferias, kermesses y otras similares, y la instalación sea eventual, sin exceder de un mes.

III. Para cada espectador deberá destinarse una superficie cuya longitud mínima sea de cuarenta y cinco centímetros.

**Artículo 186**

Las gradas tendrán por cada nueve metros de longitud, escaleras cuyos escalones serán de dieciocho centímetros de altura por veintisiete de profundidad, además de contar con los siguientes requisitos:

- I. Por cada diez filas de gradas habrá pasillos paralelos con una anchura mínima igual a la suma del ancho de las escaleras.
- II. Como mínimo dos puertas lo suficientemente amplias, que comuniquen a los pasillos de las gradas conforme al proyecto que se apruebe.

**Artículo 187**

Los edificios destinados a espectáculos deportivos, contarán con una sala para enfermería y equipo de emergencia.

**Artículo 188**

En la construcción de los edificios destinados a espectáculos deportivos, además de observarse los requisitos señalados en los Artículos anteriores, deberán aplicarse los siguientes:

- I. Los vestidores, baños y servicios sanitarios serán los suficientes para los deportistas.
- II. Los sanitarios y lavabos necesarios serán los adecuados a la capacidad que indique el proyecto, mismo que será aprobado por la Dirección de Desarrollo Urbano.
- III. Los depósitos que proporcionen agua a los baños y sanitarios, se calcularán para capacidad de dos litros para cada espectador.

**Artículo 189**

Son aplicables en lo conducente a los centros para espectáculos deportivos, las disposiciones del presente Reglamento que rigen a las salas para espectáculos, así como en lo referente a ubicación, ventilación, iluminación, puertas de entrada y salida, sanitarios, acabados y autorización para el funcionamiento.

**Artículo 190**

En la construcción de estacionamientos para los edificios a que se refieren los artículos precedentes, habrá una superficie mínima de acuerdo al siguiente criterio; arenas, plazas de toros, autódromos, galgódromos y estadios, uno por cada ochenta personas.

## **CAPÍTULO 24 TEMPLOS**

### **Artículo 191**

En la construcción de edificios conocidos como iglesias, templos, sinagogas, mezquitas o cualquier edificio destinado al culto religioso público, se proyectará una superficie mínima para las salas de un metro cuadrado por asistente, considerando un espacio de dos metros cincuenta centímetros cúbicos para cada uno de ellos. En ningún lugar de las salas la altura será menor a tres metros.

### **Artículo 192**

La ventilación de los edificios a que se refiere el Artículo anterior, puede ser natural, artificial o mixta.

### **Artículo 193**

La iluminación podrá ser artificial o mixta. En ambos casos, la iluminación será la suficiente para poder leer cómodamente por un rato corto.

### **Artículo 194**

Los edificios a los que se refiere el Artículo 191, tendrán un atrio o patio de esparcimiento delante de la salida principal de dimensiones proporcionales a la capacidad del templo.

### **Artículo 195**

Tratándose de los edificios a los que se refiere el Artículo 191, se aplicarán las normas que rigen' a las salas para espectáculos, así como en lo referente a la ubicación, puertas de entrada y salida, salidas de emergencia, sanitarios, plantas de luz de emergencia, disposiciones contra incendios, superficie para el tránsito de los concurrentes, etc.

### **Artículo 196**

Los edificios a que se refiere este Capítulo, tendrán una superficie mínima de estacionamiento que se calculará un cajón por cada cincuenta personas.

## **CAPÍTULO 25 ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS**

### **Artículo 197**

Estacionamiento Público es el lugar, de propiedad privada o pública, destinado para la guarda, permanencia y custodia de vehículos.

### **Artículo 198**

Los edificios nuevos construidos expresamente para Estacionamientos Públicos deberán tener, debidamente señalados, carriles separados para la entrada y salida de vehículos, con anchura mínima de dos metros cincuenta centímetros. Además, contarán con banquetas techadas para ascenso y descenso de los usuarios. Las medidas mínimas de éstas serán de dos metros de longitud, un metro veinte centímetros de ancho y quince centímetros de alto. Los lotes o construcciones adaptados para estacionamientos podrán tener una sola entrada que sirva también como salida.

### **Artículo 199**

Las construcciones hechas expresamente para estacionamientos tendrán entre el piso terminado y el techo, una altura libre mínima de dos metros diez centímetros.

### **Artículo 200**

Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima de quince por ciento; una anchura mínima de circulación de dos metros sesenta centímetros en recta, tres metros cincuenta centímetros en curva y un radio mínimo de siete metros cincuenta centímetros al eje de la rampa. Además esas rampas contarán con los siguientes requisitos:

- I. Estarán delimitadas por guarniciones con altura de quince centímetros y una banqueta de protección de treinta centímetros de ancho en curva de circulación.
- II. Las circulaciones verticales en rampas o montacargas serán independientes de las superficies de ascenso y descenso de las personas.

### **Artículo 201**

Las superficies para estacionamientos se marcarán con rayas que figuren cajones, cuyas dimensiones para vehículos chicos y medianos serán de dos metros cuarenta centímetros de ancho por cuatro metros cincuenta centímetros de largo como mínimo. Para vehículos grandes serán de dos metros cincuenta centímetros de ancho por cinco metros cincuenta centímetros de largo. Se autorizará únicamente 70% de carros chicos.

### **Artículo 202**

Las columnas, muros y banquetas de los estacionamientos deberán de tener aristas redondeadas.

**Artículo 203**

En la construcción de estacionamientos con superficies a desnivel, se colocarán topes en cada uno de los cajones para detener los vehículos que en ellos se estacionen.

**Artículo 204**

Los estacionamientos tendrán una caseta de control y un lugar de espera para el público. Tendrán también los servicios sanitarios para hombres y mujeres que considere convenientes la Dirección de Desarrollo Urbano.

**Artículo 205**

Cuando se utilicen terrenos para estacionamientos, sin construcción alguna, se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. Los terrenos tendrán el drenaje adecuado y podrán ser recubiertos con grava o tezontle, o pavimentados con asfalto, concreto, adoquín u otro material idóneo, y las tarifas variarán de acuerdo al acabado.

II. Tendrán entrada y salida independientes, o una sola, pero suficientemente ancha para ese servicio.

III. Tendrán las superficies de circulación bien delimitadas con señales.

IV. Los cajones serán marcados con pintura o figurados con otro material.

V. Las bardas en todos sus linderos tendrán una altura mínima de dos metros veinte centímetros y podrán ser aparentes, revocadas o aplanadas, además de pintadas cuando menos en el exterior.

VI. Se tendrán casetas de control, banquetas para el ascenso y descenso de las personas, servicios sanitarios y demás servicios que indique la Dirección de Desarrollo Urbano.

**CAPÍTULO 26 INSTALACIÓN DE APARATOS MECÁNICOS EN FERIAS**

**Artículo 206**

La Dirección de Desarrollo Urbano otorgará el permiso para la instalación de aparatos mecánicos en ferias.

**Artículo 207**

La Dirección de Desarrollo Urbano otorgará el permiso de instalación siempre y cuando estas instalaciones no obstruyan, aún provisionalmente, el tránsito peatonal o vehicular.

**Artículo 208**

Para la seguridad de los usuarios, la Dirección de Desarrollo Urbano exigirá la responsiva de un ingeniero mecánico quién será el responsable de practicar revisiones periódicas a los aparatos mecánicos que se instalen e impedirá el uso de los que no reúnan las condiciones de seguridad. En caso de cambio de lugar de los aparatos dentro del mismo perímetro ferial, se deberá solicitar la aprobación de la Dirección para hacerlo.

**Artículo 209**

Para protección de los usuarios, los aparatos mecánicos deberán tener cercas ubicadas a dos metros de distancia del límite de sus movimientos que permitan una circulación peatonal adecuada.

**Artículo 210**

Se instalarán servicios sanitarios, que serán móviles, para los usuarios y para el personal que labore en esos establecimientos. Además, se instalará una unidad de primeros auxilios en un sitio de fácil localización que esté bien señalizado como tal en toda la feria.

**Artículo 211**

Cuando se establezcan ferias, circos, carpas u otros espectáculos similares contiguos a un jardín, prado o cualquier tipo de construcción, deberán de protegerse éstos mediante alambrados o mallas metálicas quedando prohibido el uso de alambres de púas. Serán responsables los propietarios o sus representantes de cualquier daño que se causase a las construcciones, superficies contiguas, o a las mismas superficies en donde se establezcan, y tendrán la obligación de reparar el daño que hubiesen causado, independientemente de la sanción a que sean acreedores.

**CAPÍTULO 27 SUPERFICIES VERDES**

**Artículo 212**

Cuando existan plantados árboles o prados en las banquetas o en los camellones, los propietarios o inquilinos de los inmuebles ubicados frente a ellos tienen la obligación de cuidarlos, podarlos, abonarlos, fumigarlos, regarlos y todo lo que sea necesario para su crecimiento y conservación. En caso de no hacerlo, incurrirán en sanciones fijadas por el presente reglamento.

### **Artículo 213**

La Dirección de Ecología es la dependencia encargada de vigilar que los particulares planten árboles de especies que no obstruyan o causen daño a las instalaciones ocultas del servicio público ni a las banquetas.

1. Queda prohibido a los particulares derribar árboles que se encuentren dentro de la circunscripción de la vía pública, excepto cuando se obtenga autorización de la Dirección de Ecología y no se violen las disposiciones federales al respecto.

### **Artículo 214**

Cuando en un lote haya una superficie destinada para zonas verdes entre arroyo y banqueta o entre banqueta y lote, ésta será utilizada para la siembra de árboles y plantas de ornato. Sólo se permitirá pavimentar las entradas peatonales y vehiculares.

1. Cuando se pretenda utilizar una superficie verde para paso peatonal o vehicular, se deberá solicitar permiso a la Autoridad.

### **Artículo 215**

Si de acuerdo al proyecto de construcción es necesario derribar uno o más árboles de la vía pública, se solicitará permiso a la Dirección de Ecología quién bajo su responsabilidad resolverá lo procedente. Si se determinara derribar, indicará la reposición de la especie, la cantidad que en ningún caso será menor de cinco veces de lo derribado-, y el lugar de plantación.

### **Artículo 216**

En las construcciones en condominio y/o conjuntos habitacionales, las superficies verdes serán calculadas de acuerdo al Artículo 41. La superficie de las áreas verdes quedan bajo custodia de los condóminos o propietarios, quienes están obligados bajo sanción a su siembra y conservación.

## **CAPÍTULO 28 CONSTRUCCIONES PROVISIONALES**

### **Artículo 217**

Se consideran construcciones provisionales las que por su destino, uso, materiales empleados en ellas o formas de construir, tengan una vida temporal máxima de un año.

1. Las construcciones provisionales se sujetarán a las disposiciones del presente reglamento en lo que se refiere a estabilidad, higiene y ornato.

### **Artículo 218**

Para que los particulares puedan construir provisionalmente, será necesaria la licencia que expedirá la Dirección de Desarrollo Urbano, previa solicitud, misma que irá acompañada del proyecto y datos que les indique la propia dependencia; en ella se expresará la manifestación de uso de suelo, temporalidad, material de construcción, dimensión de la obra y lugar de ubicación, como mínimo.

### **Artículo 219**

El propietario de una construcción provisional está obligado a conservarla en buen estado. En caso contrario, la Dirección de Desarrollo Urbano está facultada para ordenar el derribo, aun estando vigente la licencia.

## **CAPÍTULO 29 CEMENTERIOS**

### **Artículo 220**

El Ayuntamiento podrá construir cementerios o conceder licencia para ese fin a quien lo solicite, previo Estudio de Impacto Ambiental, autorización y licencia de la Dirección de Desarrollo Urbano. Queda la licencia condicionada a que los servicios de inhumación se presten sin distinción de persona alguna.

1. Para otorgar la licencia se respetará lo que indique el Programa de Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán y lo que dispongan la Secretaría de Salud y los Servicios Coordinados de Salud Pública en el Estado.

### **Artículo 221**

Para otorgar la licencia, la Dirección de Desarrollo Urbano normará la dimensión de las fosas, la distancia entre ellas, las vías de circulación, las superficies verdes mínimas, las salas para el público, las oficinas, el horno crematorio y demás servicios.

1. En ningún caso la Dirección de Desarrollo Urbano concederá la licencia para construir cementerios para uso privado.

## **CAPÍTULO 30 DEPÓSITO DE SUSTANCIAS Y MATERIALES EXPLOSIVOS E INFLAMABLES**

### **Artículo 222**

Se entiende por sustancias explosivas a los ni tratos, al alcohol, a los cloratos y a la nitrocelulosa industrial humedecida en alcohol que utilizan las industrias en el proceso de transformación de sus

productos, así como algunos derivados del petróleo. Se entenderán por explosivos, las materias sólidas conocidas como polvorines y que implican peligro por su depósito o almacenamiento.

1. Se requiere para la licencia de construcción del depósito o almacenamiento de las sustancias y materiales explosivos e inflamables, del Aviso Preventivo de Ecología y dictamen de Impacto Ambiental, además de la autorización de la Secretaría de la Defensa Nacional (en su caso) y de la Dirección de Desarrollo Urbano quién, entre otras disposiciones, aplicará las siguientes:

a). La ubicación para depósitos o almacenamientos de sustancias y materiales explosivos en ningún caso será menor de un kilómetro de distancia de una zona poblada.

b). Los depósitos o almacenamientos de sustancias y materiales explosivos estarán alejados de las vías de comunicación o del tránsito de peatones a una distancia mínima de doscientos metros.

c). Si se trata de instalaciones en fábricas deberán estar alejados de los lugares de trabajo a una distancia mínima de quince metros.

d). Los lugares de almacenamiento o depósito se construirán de ladrillo con un espesor de cuando menos veintiocho centímetros, estarán techados con material ligero y con ventilación natural, o serán construidos con material adecuado al tipo de explosivo.

e). Los depósitos, talleres o locales destinados al comercio o similares, que guarden madera, pastura, hidrocarburos, papel, cartón, sustancias inflamables o cualquier otro material de fácil combustión, serán construidos con material incombustible y muros con un espesor no menor de veintiocho centímetros.

f). Los edificios destinados a gasolineras o sus instalaciones, distarán de las casas o predios colindantes, en todos sus perímetros, cuando menos tres metros, aprovechando ésta como servidumbre de paso para los vehículos, y se respetará la normativa de Pemex. En todo caso la Dirección de Desarrollo Urbano emitirá dictamen para autorizar la licencia de construcción y a la ocupación de los inmuebles, en su caso, de conformidad con Pemex.

g). En los lugares de depósito, almacenes, locales o talleres a que se refiere este Artículo, tendrán dispositivos contra incendios; previa solicitud de construcción se presentará una memoria descriptiva de esas prevenciones.

## **CAPÍTULO 31 DISEÑO ESTRUCTURAL Y ESTADOS LÍMITES DE UNA ESTRUCTURA**

### **Artículo 223**

Estructura es el conjunto de elementos que soporta el peso, las fuerzas y cargas de una obra.

### **Artículo 224**

Estado límite de una estructura, es la situación que guarda ésta dentro de la tolerancia que la técnica de la construcción permite y que no altera la funcionalidad parcial o total de la obra.

### **Artículo 225**

Para verificar que la estructura reúna los requisitos del objetivo de la obra proyectada, habrá que cerciorarse que los efectos de las intensidades nominales no rebasen ningún estado límite de servicio, pudiendo la Dirección de Desarrollo Urbano aceptar procedimientos alternativos de diseño para comprobar esa finalidad.

### **Artículo 226**

Los materiales que formen parte de los elementos de una estructura. y que pueden disminuir su resistencia por encontrarse expuestos a ambientes corrosivos o estén sujetos a acciones físicas, químicas, o biológicas, deberán ser cubiertos por materiales o sustancias que los protejan, previendo su funcionalidad a través de un mantenimiento bajo las condiciones señaladas en el propio diseño.

### **Artículo 227**

Las acciones de una estructura son el resultado de las fuerzas combinadas del diseño y que tienen la probabilidad de ocurrir simultáneamente. En la revisión de la estructura debe de tomarse en consideración la combinación de acciones y el cálculo de los efectos de éstas, así como determinarse las intensidades nominales.

### **Artículo 228**

Las fuerzas internas y las deformaciones producidas por las acciones en las estructuras, se determinarán mediante análisis estructural.

I. La Dirección de Desarrollo Urbano, señalará los procedimientos de análisis para distintos materiales y sistemas estructurales que sean congruentes con los factores de carga y resistencia especificados.

II. Podrán admitirse métodos de análisis con distintos grados de aproximación, siempre que la falta de precisión en la determinación de las fuerzas internas se tome en cuenta, modificando los factores de

carga especificados de manera que se obtenga una seguridad equivalente a la que se alcanzaría con los métodos especificados.

### **Artículo 229**

Se entiende por resistencia, la magnitud de una acción o de una combinación de acciones que provoca la aparición de un estado límite de falla en la estructura.

I. Cuando se determine la resistencia de una acción en forma analítica, se expresará en términos de la fuerza interna o de la combinación de fuerzas internas producidas por las acciones.

II. Debe entenderse por fuerzas internas, a las fuerzas axiales y cortantes y los momentos de flexión y torsión que acontecen en una acción de la estructura.

### **Artículo 230**

Para determinar la resistencia de una estructura, se deberán seguir los procedimientos fijados por la Dirección de Desarrollo Urbano, en atención a los materiales y sistemas de construcción más comunes. La revisión de seguridad contra estados límite de falla, se hará en términos de la resistencia del diseño estructural.

### **Artículo 231**

En los casos no previstos por las disposiciones anteriores, la resistencia del diseño estructural se determinará con procedimientos analíticos basados en la evidencia teórica y experimental o con los procedimientos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 232.

### **Artículo 232**

Para que se pueda determinar la resistencia de una estructura por medio del procedimiento experimental, tendrá que procederse con ensayos diseñados para simular en modelos físicos de la propia estructura, o en porciones de ella, así como considerarse el efecto de la combinación de acciones y cargas.

### **Artículo 233**

Cuando se trate de estructuras o elementos estructurales que se produzcan en forma industrializada, los ensayos se harán sobre muestras de producción o de prototipos. En otros casos, los ensayos se podrán efectuar sobre modelos de la propia estructura.

### **Artículo 234**

De la selección de las partes de la estructura que se ensayen y del sistema de carga que se apliquen, deberán de obtenerse las

condiciones más desfavorables que puedan presentarse en la práctica, tomándose en cuenta la interacción con otros elementos estructurales.

I. Con base en los resultados de los ensayos, se deducirá una resistencia nominal tal, que la probabilidad de que no sea alcanzada, sea de dos por ciento, tomando en cuenta las posibles diferencias entre las propiedades mecánicas y geométricas medidas en los especímenes ensayados, y que las que puedan esperarse en las estructuras reales.

II. El tipo de ensaye, el tamaño de las muestras y la resistencia nominal de diseño deducida, deberán ser aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano, quien podrá exigir una comprobación de resistencia de la estructura mediante una prueba de carga.

### **Artículo 235**

Estado límite por desplazamientos horizontales. Las deformaciones laterales de cada entrepiso debido a fuerza cortante no excederán de 0.008 veces la diferencia de elevaciones correspondientes salvo donde los elementos que no formen parte integrante de la estructura estén ligados a ella en tal forma que no sufran daños por las deformaciones de ésta. En este caso, el límite en cuestión deberá tomarse igual a 0.016. En el cálculo de los desplazamientos se tomarán en cuenta la rigidez de todo elemento que forme parte integrante de la estructura.

### **Artículo 236**

Estado límite por rotura de vidrios. En las fachadas tanto interiores como exteriores, los vidrios de las ventanas se colocarán en los marcos de éstas dejando en todo el derredor de cada panel una holgura por lo menos igual a la mitad del desplazamiento horizontal relativo entre, sus extremos, calculado a partir de la deformación por cortante de entrepiso y dividido entre  $1 + H/B$  donde B es la base y H la altura del tablero de vidrio de que se trate. Podrá omitirse esta precaución cuando los marcos de las ventanas estén ligados a la estructura de tal manera que las deformaciones de ésta no los afecten.

### **Artículo 237**

Estado límite por choques contra estructuras adyacentes. Toda construcción deberá separarse de sus linderos con los predios vecinos, una distancia igual al desplazamiento horizontal acumulado, calculado en cada nivel, aumentado en 0.002 de su altura. La separación nunca será menor de 5 cm.

I. Para las juntas de dilatación regirá el mismo criterio que para linderos de colindancia.

**Artículo 238**

Tanques. En el diseño de tanques deberán tomarse en cuenta las presiones hidrodinámicas Y las oscilaciones de líquido almacenado así como los momentos que obren en el fondo del recipiente.

**Artículo 239**

Muros de retención. Los empujes que ejercen los rellenos sobre los muros de retención debidos a la acción de los sismos, se valuarán suponiendo que el muro y la zona de relleno por encima de la superficie critica de deslizamiento se encuentra en equilibrio limite bajo la acción de las fuerzas debidas a carga vertical, y a una aceleración horizontal igual a  $1/3$  de la gravedad. Podrán asimismo emplearse procedimientos diferentes siempre y cuando sean previamente aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano.

**Artículo 240**

Otras estructuras. El análisis y diseño de las estructuras que no pueden clasificarse en alguno de los tipos descritos, se hará previo estudio y aprobación del Ayuntamiento.

**Artículo 241**

Estructuras dañadas. Cuando a raíz de un sismo una construcción sufra daños en sus elementos, sean o no estructurales deberá presentarse un proyecto de reparación o de refuerzo al Honorable Ayuntamiento, el que podrá determinar sobre las disposiciones y criterios que deban aplicarse.

**Artículo 242**

Cimentaciones. Para solicitar la licencia de construcción se deberá contar con el proyecto estructural de la edificación, el cual deberá contener el diseño de la cimentación, entendiéndose como tal al elemento o elementos que constituyen la subestructura incluyendo el terreno de cimentación sobre la que ésta se desplante.

**Artículo 243**

Diseño de la cimentación. Toda cimentación se deberá diseñar desde el punto de vista estructural y de mecánica de suelos.

**Artículo 244**

Asentamientos. Todos los hundimientos o expansiones que se presenten en la cimentación deberán estar en el rango de valores que no afecten la funcionalidad de la estructura y en ningún caso deberán ser mayores que los considerados como tolerables en el proyecto estructural.

**Artículo 245**

Investigación del terreno de cimentación. Las características y propiedades del subsuelo que se utilicen para el diseño de la cimentación, se determinarán mediante exploración, muestreo o ensayos de laboratorio.

**Artículo 246**

Revisión y aprobación. Los alcances del estudio de mecánica de suelos para el diseño de la cimentación serán definidos por el especialista encargado del proyecto y en todos los casos revisados y aprobados por el Honorable Ayuntamiento.

**Artículo 247**

Obligaciones de cimentar. Toda construcción se soportará por medio de una cimentación aprobada. Los elementos de la subestructura no podrán, en ningún caso, desplantarse sobre material orgánico o sobre desecho suelto.

**Artículo 248**

Investigación de las construcciones colindantes. Deberán investigarse las condiciones de cimentación, estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos y desplomados de las construcciones colindantes y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

**Artículo 249**

Protección del suelo de cimentación. La subestructura deberá desplantarse a una profundidad tal que sea insignificante la posibilidad de deterioro del suelo por erosión o intemperismo en el contacto con la subestructura.

**Artículo 250**

Resistencia. La seguridad de las cimentaciones contra los estados límite de falla se evaluarán en términos de las capacidades de carga netas.

### **Artículo 251**

La capacidad de carga de los suelos de cimentación se calculará por métodos analíticos o empíricos suficientemente apoyados en evidencia experimentales o se basarán en pruebas de carga. La capacidad de carga de la base de cualquier cimentación se calculará a partir de la resistencia media del estrato más débil- que gobierne el mecanismo de falla más probable.

### **Artículo 252**

Cuando en el sitio o en su vecindad existan galerías, grietas, cavernas u otras oquedades, vacías o con rellenos sueltos, éstas deberán tratarse apropiadamente, o bien tomarse en cuenta en el análisis de estabilidad de la cimentación.

### **Artículo 253**

Excavaciones. En el diseño y ejecución de las excavaciones se considerarán los estados límite de servicio y de falla.

I. Cuando existan capas arenosas subyacentes al fondo de la excavación, la ejecución de ésta deberá ser controlada mediante observaciones piezométricas, 90n objeto de evitar falla de fondo por subpresión.

### **Artículo 254**

Rellenos. Los rellenos no incluirán materiales degradables ni excesivamente comprensibles y deberá compactarse de modo que sus cambios volumétricos por peso propio, por saturación y por las acciones externas a que estarán sometidos, no causen daños intolerables a las instalaciones o a las estructuras alojadas en ellos o colocadas sobre los mismos. Se controlarán las condiciones de compactación de campo, a fin de cumplir las especificaciones de diseño.

I. Los rellenos que vayan a ser contenidos por muros, deberán colocarse por procedimientos que eviten el desarrollo de empuje superiores a los considerados en el diseño.

### **Artículo 255**

Instalaciones de pilotes o pilas. Los procedimientos para la instalación de pilotes o pilas deberán garantizar que no se ocasionen daños a las estructuras e instalaciones vecinas por vibraciones o desplazamiento vertical y horizontal del suelo.

**Artículo 256**

Memorias de diseño. La memoria de diseño deberá cumplir una justificación del tipo de cimentación proyectada y de los procedimientos de construcción especificados y una descripción de los métodos de análisis usados y del comportamiento previsto para cada uno de los estados límite. Se anexarán los resultados de las exploraciones, sondeos, pruebas de laboratorio y otras determinaciones, así como las magnitudes de las acciones tomadas en cuenta en el diseño, la interacción considerada con las cimentaciones de los inmuebles colindantes y la distancia, en su caso, que se dejará entre estas cimentaciones y la que se proyecta.

**Artículo 257**

En caso de obras que se localicen en zonas donde existan antiguas galerías filtrantes, se agregará a la memoria una descripción detallada de la configuración de las cavidades localizadas y de la forma en que éstas fueron tratadas o tomadas en cuenta en el diseño, deberá ajustarse a lo señalado por el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán vigente, referente a estas zonas.

**CAPÍTULO 32 INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

**Artículo 258**

Las instalaciones eléctricas que se pretenden realizar en cualquier obra, edificio o vivienda, deberán de reunir los requisitos de la Comisión Federal de Electricidad, así como los contenidos en el presente Capítulo.

**Artículo 259**

Para llevar a cabo las instalaciones a que se refiere el artículo anterior, será necesario que la Autoridad Municipal autorice el plano respectivo, así como la Comisión Federal de Electricidad. El plano a que se refiere el párrafo anterior, deberá ir firmado por el perito especialista, de obra.

**Artículo 260**

La capacidad de los conductores eléctricos en una obra, deberán ser conforme a la carga total que origine el uso simultáneo de todas las lámparas, contactos, aparatos y máquinas.

**Artículo 261**

Las instalaciones eléctricas en el interior de los edificios serán ocultas, y excepcionalmente serán" visibles, siempre que se cumpla

con las especificaciones del proyecto y no impliquen peligro para las personas o los bienes.

### **Artículo 262**

En la instalación de alumbrado y calefacción para los edificios, se aplicarán las indicaciones siguientes:

- I. Los circuitos tendrán como máximo una capacidad de carga de mil quinientos watts en alumbrado y tres mil en fuerza;
- II. En alimentación monofásica se puede permitir un máximo de cuatro circuitos.
- III. En alimentación bifásica un máximo de ocho circuitos.
- IV. Cuando haya un número mayor de circuitos, la alimentación será trifásica.

### **Artículo 263**

Para el control del servicio eléctrico, en las obras o edificios, se podrán aplicar las indicaciones siguientes:

- I. La instalación se hará a la entrada de la casa o edificio, a una altura de un metro sesenta centímetros del piso, protegiendo la instalación por medio de un tubo de entrada hasta el interruptor y a la-salida del medidor por un interruptor con tapones no regenerables.
- II. Si el interruptor de servicio es para casa habitación, bastará con un solo circuito y cuando sean necesarios mayor número de circuitos, se instalará un tablero de control con circuitos derivados y protegidos cada uno con interruptores monofásicos e instalándose un interruptor general para proteger toda la instalación.
- III. La capacidad de los interruptores será de acuerdo a la capacidad de los circuitos de servicio, que deberán de ser de dos por treinta amperes, o sea ciento veinte voltios.
- IV. La capacidad del interruptor trifásico general, será de acuerdo a la carga total conectada con la instalación.

### **Artículo 264**

La colocación de los tableros deberá hacerse en base sólida aislante, de una sola pieza, con orificios hechos con taladro para poder montar los interruptores.

### **Artículo 265**

La distancia máxima para colocar el tablero o interruptor de servicio, respecto a la entrada de la casa, será de quince metros. Deberá de quedar en un lugar visible para poder ser inspeccionado.

**Artículo 266**

La alimentación de la energía cuando sea transmitida por cables subterráneos, se protegerá con tubos de concreto o metálicos, debidamente protegidos contra corrosión, del diámetro necesario para tener un factor .de relleno de cuarenta por ciento máximo.

**Artículo 267**

Los edificios en los que se instalen monofásico monofásicos o trifásicos, tendrán alimentación especial de energía eléctrica, con tablero de control e interruptor de protección directa a la entrada que alimenta a los diferentes interruptores monofásicos o trifásicos y que derivan del interruptor general.

I. A la entrada de cada motor trifásico o monofásico, se conectará un interruptor con cartuchos o tapones regenerables con capacidad que le reúna las condiciones de carga conectada, así como los aparatos de arranque necesarios, en cada caso.

**Artículo 268**

La colocación de motores, con sus interruptores de servicio, se hará en un lugar especial del destinado al servicio general y si son máquinas de motor individual se colocará en un lugar amplio con una base firme.

**Artículo 269**

Los tubos que se usen en las instalaciones serán de fierro y de los que comúnmente se conocen como tubos conduit, de un diámetro no menor de trece milímetros y con capa de pintura aislante; también podrá usarse tubería conduit de PVC, que se empleé en circuitos privados debiendo unirse a cajas de registro mediante conectores especiales. Ninguna tubería de las que indica el párrafo anterior, se utilizará con un relleno mayor de cuarenta por ciento.

**Artículo 270**

La interconexión de los tubos conduit será por medio de cajas cuadradas o circulares, de fierro laminado, aluminio fundido o pvc, cubiertos con una capa de pintura aislante no menor de ocho centímetros.

**Artículo 271**

Para fijar las cajas de tubería se usarán contratueras de fierro galvanizado, o de tamaño no menor de trece milímetros, o conectores especiales de PVC.

**Artículo 272**

En las terminales de tubería, ya sea en cajas de conexiones, apagadores, contactos o tableros, se usarán monitores de fierro galvanizado o aluminio de trece milímetros como mínimo.

**Artículo 273**

Los conductores eléctricos que se usen en las instalaciones serán de forro de goma y de un calibre no menor al número catorce, este calibre se empleará únicamente para finales de circuito de apagadores. Los conductores que indica el párrafo anterior, tendrán capacidad para llevar el ciento veinticinco por ciento de la corriente, a la plena carga de los aparatos que alimente.

**Artículo 274**

Con el fin de garantizar un voltaje eficiente y el correcto funcionamiento de una instalación, no se permitirán caídas de tensión mayores de tres por ciento para circuitos de alumbrado a partir del tablero y hasta el final de cada circuito; en caso de que sea una instalación de fuerza, alumbrado y calefacción, se admitirá una caída de tensión hasta de cinco por ciento. Estos límites deberán tenerse en cuenta para el cálculo de los circuitos que integran las obras eléctricas.

**Artículo 275**

En los edificios destinados para habitación, oficinas o comercio, las instalaciones de medidores de energía eléctrica se harán por separado, con la finalidad de que se pueda leer el consumo de cada uno de ellos.

**CAPÍTULO 33 PROVISIONES DE GAS EN LOS EDIFICIOS**

**Artículo 276**

En lo no previsto por este Capítulo, la instalación de cilindros, tanques estacionarios, tuberías, calentadores y demás accesorios para el suministro de gas en los edificios, se estará a las disposiciones de los ordenamientos respectivos.

**Artículo 277**

En los edificios unifamiliares., los recipientes de gas se colocarán en lugares ventilados, en patios, jardines o azoteas, de manera que no queden expuestos al deterioro o impliquen peligro para las personas o los bienes.

**Artículo 278**

En los edificios multifamiliares, además de las prevenciones a que se refiere el párrafo anterior, los recipientes deberán estar cercados para la debida protección de los moradores sin que ello obstruya el suministro y conservación del equipo.

I. Si los recipientes se colocasen sobre el piso, éste deberá ser lo suficientemente sólido, y estarán alejados de flamas o materiales inflamables.

**Artículo 279**

Las tuberías que conduzcan el gas, se instalarán ocultas en el subsuelo dentro de la propiedad o de manera visible adosadas a los muros, colocados a un metro ochenta centímetros como mínimo del piso.

**Artículo 280**

Está prohibido el paso de tuberías conductoras de gas por el interior de las piezas destinadas a dormitorios.

**Artículo 281**

Los calentadores de gas para agua, podrán colocarse en patios o azoteas y cuando se instalen en cocinas estarán adosados a alguno de los muros que limiten con el exterior y que tengan una ventilación constante.

**Artículo 282**

En el interior de los cuartos de baño, está prohibida la instalación de calentadores de agua que usen gas, excepto los instalados en edificios construidos con anterioridad al presente Reglamento, siempre que dispongan de una renovación de aire constante.

**CAPÍTULO 34 EJECUCIÓN DE OBRA, USO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS Y PREDIOS**

**Artículo 283**

Podrán utilizarse nuevos procedimientos de construcción que la técnica introduzca, previa autorización de la Autoridad correspondiente y en este caso, el Perito Director de Obra presentará solicitud detallada de ella en el procedimiento que propone, anexando los estudios, datos y resultados de las pruebas experimentadas.

I. La Autoridad Municipal podrá exigir la construcción de modelos para comprobar el procedimiento y las condiciones técnicas que juzgue necesarias.

**Artículo 284**

Durante la ejecución de una obra, el Perito Director de Obra o el responsable de ella, deberá de tomar las medidas necesarias para no alterar las construcciones e instalaciones de los predios colindantes y de la vía pública, quedando bajo su responsabilidad la ejecución de los procedimientos especificados en los planos estructurales y en la memoria de cálculo.

**Artículo 285**

En las construcciones provisionales, deberá de cumplirse con los requisitos de higiene y seguridad que exige este Reglamento para las construcciones permanentes o fijas, conservándose también el buen estado y aspecto.

**Artículo 286**

Los propietarios de obras cuyas construcciones se suspendan por más de sesenta días, están obligados a limitar sus predios o construcciones con la vía pública con cercas o bardas y a cerrar los vanos que fuesen necesarios para impedir el paso a ellas.

**Artículo 287**

Cuando se interrumpa una excavación por más de quince días, se tomarán las precauciones necesarias para evitar movimientos que puedan dañar las construcciones contiguas o colindantes, así como a las instalaciones de la vía pública, o para evitar fallas en las paredes o taludes de la excavación por Intemperismo prolongado. Las mismas precauciones se harán para evitar el paso al sitio de excavación, instalándose señalamientos para evitar accidentes.

**Artículo 288**

Los propietarios o poseedores de predios ubicados dentro del Centro Artístico y/o Histórico de la ciudad, deberán cercarlos o bardarlos, con excepción de aquellos predios que tengan servidumbre de paso.  
I. En caso de incumplimiento del mandato citado, la Autoridad podrá construir la barda o instalarla cerca con cargo al propietario o poseedor, independientemente de aplicar la sanción que corresponda.

**Artículo 289**

El alineamiento es el plano virtual vertical sobre el cual deben de estar los paramentos de los edificios o fachadas, sobre los lados de las calles, plazas, etc., lográndose con esto que las vías de comunicación de la ciudad conserven u obtengan el ancho y dirección que el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacan asigne, para la

seguridad de la circulación, así como para la salubridad pública y embellecimiento de la ciudad.

I. Las bardas o cercas se construirán o instalarán conforme al alineamiento autorizado; de no realizarse así, la Autoridad notificará al propietario o poseedor, para que, dentro del término de cuarenta y cinco días de cumplimiento a lo ordenado, previniéndole que en caso de desobediencia, la Autoridad procederá a la demolición con costo al propietario.

### **Artículo 290**

En la construcción de bardas o instalación de cercas, se aplicarán las siguientes disposiciones:

I. Serán de una altura mínima de dos metros. Tendrán firmeza y estabilidad, así como buen aspecto.

II. En ningún caso se utilizará madera, cartón, alambre de púas o materiales similares.

III. En relación a la calle, avenida o zona de la ciudad dentro del Centro Artístico y/o Histórico, la Dirección de Desarrollo Urbano determinará las especificaciones arquitectónicas y el material que deba utilizarse.

### **Artículo 291**

En caso de derrumbe parcial o total, inestabilidad o estado ruinoso de una barda o cerca la Dirección de Desarrollo Urbano ordenará al propietario o poseedor la reconstrucción, reparación o demolición de ellas, si éstos no cumplieren con el ordenamiento, se procederá conforme lo dispone el Artículo 292.

## **CAPÍTULO 35 CONSTRUCCIONES PELIGROSAS O RUINOSAS**

### **Artículo 292**

Cuando la Dirección de Desarrollo Urbano tenga conocimiento de que una obra, instalación o estructura, presenta peligro para las personas o los bienes, procederá de la siguiente manera:

I. Expedirá una orden de visita fundada y motivada, para que un Perito verifique si existe o no el peligro.

II. Si el dictamen de la visita resulta afirmativo, la Autoridad ordenará al propietario que realice las medidas preventivas para evitar el peligro, o en su caso las reparaciones o demolición de la obra, instalación o estructura, conforme al dictamen técnico que haya resultado.

III. Para el efecto del párrafo anterior, la Autoridad fijará un término razonable al propietario para que éste inicie y concluya los trabajos que se le indican, si no se trata de un peligro inminente

IV. Si el propietario omitiese el ordenamiento anterior dentro del término fijado, o no realizase las medidas preventivas para evitar el peligro, la Autoridad ordenará que los trabajos se efectúen por cuenta de ella y con cargo a aquel, independientemente de aplicar la sanción por desobediencia a lo ordenado.

V. Si el peligro fuese inminente, la Autoridad sin anuencia del propietario, realizara las medidas preventivas para evitar el peligro y si resultará alguna erogación, ésta será con cargo al propietario o responsable.

### **Artículo 293**

El propietario de una obra, instalación o estructura, podrá inconformarse en contra de lo ordenado en las fracciones II y III del Artículo 292, mediante responsiva firmada por profesional titulado, dentro del término de cinco días, para lo cual se seguirá el siguiente procedimiento:

I. Interpuesto el escrito de inconformidad a que se refiere el párrafo anterior, la Autoridad resolverá dentro de los tres días siguientes.

II. Si se interpuso la inconformidad dentro del término indicado y la Autoridad confirma su resolución, notificará ésta personalmente al recurrente y en este caso le fijará el término para cumplir con las medidas preventivas o los trabajos que correspondan.

III. Si fenecido el término que indica la fracción anterior, el propietario o responsable de la obra no cumpliera con las indicaciones de la Autoridad, ésta podrá ejecutar las obras a costa del omiso, independientemente de aplicar las sanciones que correspondan.

### **Artículo 294**

En caso de peligro inminente, la Autoridad ordenará el desalojo inmediato a los ocupantes de las obras, instalaciones o estructuras, inclusive utilizando la fuerza pública.

I. Si el peligro no es inminente, la Autoridad notificará a los ocupantes, si los hubiese, para que dentro de un plazo razonado desalojen la obra, instalación o estructura, dejando a salvo los derechos de éstos.

## **CAPÍTULO 36 USOS PELIGROSOS, MOLESTOS Y MALSANOS EN EDIFICIOS, ESTRUCTURAS Y TERRENOS**

### **Artículo 295**

La Dirección de Desarrollo Urbano impedirá los usos peligrosos, insalubres o molestos en edificios, estructuras y terrenos, así como dentro de zonas habitables o comerciales, quedando a juicio de esa dependencia determinar cualquier uso, sujetándose éste a lo dispuesto por el Programa Directos Urbano de la Ciudad de Tehuacán o de otros ordenamientos aplicables.

I. Si los usos a que se refiere el párrafo anterior viniesen acaeciendo sin conocimiento de la Autoridad, ésta tomará las medidas pertinentes para evitarlos, pudiendo la Dirección de Desarrollo Urbano ordenar la desocupación del inmueble o clausurar el lugar.

II. Para los efectos de este Artículo, se consideran usos peligrosos insalubres y molestos, entre otros, los siguientes:

a). La producción, almacenamiento, depósitos, venta o manejo de substancias y objetos tóxicos, explosivos, inflamables o de fácil combustión.

b). La excavación de terrenos; el depósito de escombros o basura; el exceso o mala aplicación de la carga en las construcciones;

c). Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, polvo, emanaciones fétidas, ruidos, movimientos, cambios de temperatura, y otros efectos perjudiciales para las personas y los bienes.

### **Artículo 296**

La Dirección de Desarrollo Urbano ordenará la desocupación de un inmueble, por las causas a que se refiere el artículo anterior, procediendo de la siguiente manera:

I. Al tener conocimiento del uso peligroso o insalubre, en un edificio local, ordenará una visita a esos lugares, misma que estará fundada y motivada para que un Perito verifique si existen o no esas causas.

II. Si del dictamen de visita resultasen las causas, ordenará las medidas preventivas pertinentes, citando al presunto responsable para que dentro del término de tres días se presente a deducir lo que a su derecho convenga y aporte las pruebas necesarias, apercibiéndolo que de no comparecer, se procederá a la desocupación o clausura del lugar a su costa, independientemente de la sanción económica a que se haga acreedor por no comparecer.

III. Si dentro del término a que se refiere el párrafo anterior el citado comparece, la Autoridad escuchará a éste recibiendo las pruebas que a su favor aporte; si no compareciese, le aplicará las sanciones

económicas a que haya lugar, procediendo si fuera necesario la clausura o desocupación a costa del omiso.

IV. Aportadas las pruebas, la Autoridad resolverá dentro del término de cinco días y, si resolviera afirmativamente, concederá un término razonable al recurrente para que repare o modifique el uso de que se trata, requiriéndole el pago por las medidas preventivas que en su caso haya realizado.

V. Si dentro del término a que se refiere el párrafo anterior, el responsable no cumpliera con las determinaciones de la Autoridad, ésta procederá a la clausura o desocupación, o en su caso, a subsanar o modificar el uso, a costa del infractor, cuantificando las sanciones que se le apliquen.

VI. Para hacer efectivas las cantidades por los conceptos a que se refiere la fracción V de este Artículo, la Dirección de Desarrollo Urbano comunicará a la Autoridad Municipal competente para que proceda a su cobro.

## **CAPÍTULO 37 VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL**

### **Artículo 297**

Se entiende por vivienda de interés social a los edificios unifamiliares o multifamiliares, que sirvan de morada a las familias de escasos recursos. Estas construcciones pueden o no formar conjuntos habitacionales donde cuenten con espacios o edificaciones que formen parte de ellos y sean de uso común, como lo pueden ser las destinadas a recreo, deporte, descanso, estacionamiento, etc.

### **Artículo 298**

Para la construcción de viviendas a que se refiere el artículo anterior, se presentarán a la Dirección de Desarrollo Urbano los proyectos, cálculos, planos y presupuestos requeridos normalmente, para que previo estudio y aprobación se otorgue la licencia respectiva y se proceda a cubrir las aportaciones o derechos correspondientes.

### **Artículo 299**

Si el proyecto y demás documentos presentados no reúnen las condiciones establecidas en el presente Reglamento, no se autorizará la licencia de construcción, y en este caso la Autoridad hará las recomendaciones pertinentes.

## **CAPÍTULO 38 NOMENCLATURA**

### **Artículo 300**

Nomenclatura Oficial. El Honorable Ayuntamiento Municipal, a través del departamento correspondiente, establecerá la nomenclatura oficial considerando sugerencias de la ciudadanía para la denominación de la vía pública, parques, jardines y plazas, de acuerdo a lo que establece la Fracción XXV del Artículo 40 de la Ley orgánica Municipal.

### **Artículo 301**

Número Oficial. El Departamento de Nomenclatura, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga frente a la vía pública, un solo número oficial, que corresponderá a la entrada del mismo.

### **Artículo 302**

Colocación del Número Oficial. El número Oficial deberá ser claramente legible y con las placas oficiales expedidas por el Honorable Ayuntamiento Municipal.

### **Artículo 303**

Cambio del Número Oficial. El Honorable Ayuntamiento Municipal, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o del Departamento de Nomenclatura, podrá ordenar el cambio de Número Oficial para lo cual se notificará al propietario del predio directamente o a través del poseedor, quedando obligado a colocar el nuevo número oficial en el plazo que se fije, pudiendo conservar el anterior noventa días más. Dicho cambio deberá ser notificado por la Dirección de Desarrollo Urbano o el Departamento de Nomenclatura, a la Dirección General de Correos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, a la Recaudación de Rentas de la Secretaría de Finanzas del Estado, a la Oficina Federal de Hacienda, al Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial, al Sistema Operador de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Tehuacán, al Catastro Municipal, al Registro Federal de Electores y a la Comisión Federal de Electricidad.

## **CAPÍTULO 39 MEDIDAS DE APREMIO**

### **Artículo 304**

La Dirección de Desarrollo Urbano está facultada para imponer sanciones por las infracciones al presente Reglamento que se encuentren específicamente señaladas en el mismo:

- a). Las sanciones podrán ser aplicadas al propietario de la obra, al profesional, al práctico de la construcción o a quién resultare responsable.
- b). Cuando no se cumpla con el pago de la sanción impuesta dentro del término de tres días, a partir de la fecha de la notificación, la Autoridad procederá a suspender la obra por medio del Procedimiento Administrativo de Ejecución. En caso de subsistir la sanción, se procederá a la clausura definitiva sin eximirse del pago de la multa.
- c). Si después de la clausura subsistiese la sanción, la Autoridad podrá solicitar el auxilio de la fuerza pública y conmutar la multa por arresto de 36 horas.

#### SANCIONES AL PROPIETARIO RESPONSABLE

##### 1. EN ALINEAMIENTOS

- 1. Se infraccionará con hasta veinticinco salarios mínimos vigentes en el Municipio, por metro lineal de frente del predio.
  - a). Cuando la construcción no se encuentre dentro del alineamiento aprobado por el H. Ayuntamiento, deberá de corregirse el alineamiento de acuerdo a lo que marque el Programa Director Urbano de la Ciudad de Tehuacán, y de no hacerlo, la Dirección de Desarrollo Urbano lo hará con cargo al propietario.

##### II. EN SUPERFICIES VERDES

- 1. Se infraccionará con hasta veinticinco salarios mínimos vigentes en el Municipio por metro lineal de frente del predio a:
  - a) Quién no de mantenimiento a los árboles plantados, los prados en las banquetas, en los camellones, o dentro de un predio en condominio, los cuales deberá cuidar, podar, abonar, fumigar, regar y todo lo que sea necesario para su crecimiento y conservación.

##### III. EN GENERAL

- I. Se infraccionará con hasta veinticinco salarios mínimos vigentes en el Municipio cuando:
  - a). Se invada la vía pública con materiales sin autorización del H. Ayuntamiento.
  - b). Sean notificados para reparar o construir su guarnición o banqueta y no se lleven a cabo las obras dentro del plazo otorgado.
  - c). Sean notificados para reparar o construir las bardas de un predio sin construcción ubicado en el Centro Artístico y/o Histórico de la ciudad y no se lleven a cabo las obras dentro del plazo otorgado.
  - d). Sean notificados para demoler o reparar construcciones ruinosas que afecten la higiene, seguridad o estética de la vía pública y no se lleven a cabo las obras dentro del plazo otorgado.
  - e). Intervengan en el manejo de los servicios públicos y cometan actos que impidan el buen servicio de los mismos.

2. Se infraccionará con hasta cincuenta salarios mínimos vigentes en el Municipio cuando:

- a). Se realicen obras o instalaciones sin la licencia respectiva.
- b). Una obra no coincida con el proyecto o diseño autorizado, habiendo exceso en las tolerancias permitidas.
- c). En la ejecución de una obra no se cumplan los alineamientos, restricciones, afectaciones o usos autorizados, que fueren indicados en las constancias expedidas por el H. Ayuntamiento.
- d). En la ejecución de una obra se violen las disposiciones de este reglamento.
- e). No se dé aviso de terminación de obra dentro del plazo indicado.
- f). Para obtener la expedición de la licencia de construcción o durante la ejecución o uso de la misma se hayan presentado documentos falsos.
- g). No se muestren, a solicitud de los inspectores del H. Ayuntamiento, las licencias de construcción, planos, constancias o cualquier otra autorización, que por orden fundada y motivada de la Autoridad le requieran a los responsables, o con quién se entiendan las visitas de inspección.

3. Se infraccionará con hasta setenta y cinco salarios mínimos vigentes en el Municipio cuando:

- a). Sin autorización del Ayuntamiento realice, modifique, demuela o repare obras en la vía pública.
- b). Ocupe la vía pública para cualquier uso, como puede ser: postes, construcciones provisionales, anuncios, mobiliario urbano, talleres mecánicos, puestos, etc.
- c). Rompa el pavimento o haga cortes en las banquetas y guarniciones en la vía pública.
- d). Construya instalaciones subterráneas rompiendo las aceras y guarniciones.
- e). Ocupe la vía pública para construcciones superficiales y/o aéreas.
- f). Cause daños a la vía pública o la perjudique con materiales de construcción o cualquier otro material sobrante que dejen sobre ella.

4. Se infraccionará con hasta cien salarios mínimos vigentes en el Municipio cuando:

- a). Se realicen excavaciones que puedan perjudicar la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones colindantes.
- b). En la construcción o demolición de obras o excavaciones se usen explosivos sin contar con la autorización correspondiente y sin la debida protección.
- c). Se ejecuten obras sin ajustarse a los planos y especificaciones, de manera defectuosa o se empleen materiales estructurales distintos a los aprobados.

d). Se establezcan ferias, circos, carpas u otros espectáculos similares contiguos a un jardín, prado o cualquier tipo de construcción que causase daño a los mismos, a las superficies contiguas, a las superficies en donde se establezcan.

e). Se contravenga cualquier disposición de este Reglamento que no hubiese sido considerado.

5. En todos los incisos correspondientes, el propietario responsable, independientemente de pagar la sanción, deberá cubrir los derechos que causen los permisos o licencias respectivas, así como los gastos de ejecución de los trabajos que por cuenta del mismo haga el H. Ayuntamiento.

## **RECURSOS DE REVOCACION**

### **Artículo 305**

Contra actos y resoluciones de las Autoridades Municipales con motivo de la aplicación del presente reglamento den fin a una instancia o resuelvan un expediente los interesados podrán interponer el Recurso de Revocación.

### **Artículo 306**

El plazo para interponer el recurso será de quince días hábiles contados a partir del día siguiente a aquel en que se hubiese notificado la resolución o acto que se recurra.

### **Artículo 307**

El recurso se interpondrá directamente ante la Secretaría del Ayuntamiento o por correo certificado con acuse de recibo. En este último caso, se tendrá como fecha de presentación la del día de su depósito en la Oficina de Correos.

### **Artículo 308**

En el escrito se precisará el nombre y domicilio de quién promueva los hechos objeto del recurso, la fecha en que, bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución recurrida, los agravios que directa o indirectamente, a juicio del recurrente, le causen la resolución o acto impugnado; la mención de la autoridad que haya dictado la resolución, ordenado y ejecutado el acto y el ofrecimiento de las pruebas que el inconforme se proponga rendir.

Al escrito deberán acompañarse los siguientes documentos:

I. Los que acrediten la personalidad del promovente, siempre que no sea el directamente afectado y cuando dicha personalidad no hubiese

sido reconocida con anterioridad por las Autoridades Municipales en la instancia o expediente que concluya con la resolución impugnada.

II. Los documentos que el recurrente ofrezca como resolución o acto impugnado, y

III. Original de la resolución impugnada, en su caso.

### **Artículo 309**

En la tramitación del recurso se admitirán todos los medios de prueba que señala el código de Procedimientos Civiles para el Estado de Puebla, a excepción de la confesional la cual en ningún caso será admisible.

### **Artículo 310**

Al recibir el recurso, se turnará al Departamento Jurídico del Honorable Ayuntamiento para que éste verifique si es procedente, y si fue interpuesto con la debida oportunidad. En el caso que el Departamento Jurídico del Honorable Ayuntamiento considere, previo estudio de los antecedentes respectivos, que procede su desechamiento, emitirá opinión en tal sentido y lo pondrá a consideración del Honorable Cuerpo Edilicio.

### **Artículo 311**

En el caso de que el recurso fuere admitido, el Departamento Administrativo que hubiese dictado la resolución o acto combatido, emitirá una opinión técnica del asunto dentro de un plazo de diez días hábiles a partir de la fecha del acto admisorio, y una vez admitido éste, el Departamento Jurídico continuará con la substanciación del recurso.

### **Artículo 312**

En la substanciación del recurso sólo procederán las pruebas que se hayan ofrecido en el escrito inicial; para la admisión y recepción de éstas, se aplicará supletoriamente el código de Procedimientos civiles para el Estado, y para su desahogo se dispondrá de un término de veinte días hábiles contados a partir de la fecha en que hayan sido admitidas.

### **Artículo 313**

La interposición del recurso suspenderá la ejecución de las sanciones pecuniarias, si el infractor garantiza el crédito fiscal, de acuerdo con las disposiciones que para ese caso señalan los Artículos 81 y 83 del código Fiscal del Estado, teniendo el Honorable Ayuntamiento la

facultad para aceptar o rechazar cualquiera de las formas con que el recurrente pretenda garantizar el interés fiscal.

Tratándose de otro tipo de actos o resoluciones la interposición del recurso suspenderá su ejecución, siempre y cuando se satisfagan los siguientes requisitos:

- I. Que lo solicite el recurrente, y
- II. Que no se siga perjuicio al interés social ni se contravengan disposiciones de orden público.

#### **Artículo 314**

Concluida la recepción de las pruebas ofrecidas, se procederá al estudio de las constancias de autos, y si el negocio lo permite se procederá a dictar la resolución definitiva, misma que deberá ser sometida a la consideración del Cabildo a través del Sindico Municipal para su aprobación o negación en su caso.

#### **Artículo 315**

En la tramitación del Recurso de Revocación se aplicará supletoriamente el código de Procedimientos civiles para el Estado de Puebla.

### **PRESCRIPCION**

#### **Artículo 316**

El ejercicio de la facultad para imponer las sanciones administrativas, previstas en el presente reglamento, prescribirá en el término de cinco años.

#### **Artículo 317**

Los términos para la prescripción serán continuos y se contarán desde el día en que se cometió la falta o infracción administrativa, si fue re consumado, o desde que cesó si fuere continúa.

#### **Artículo 318**

Cuando el presunto infractor impugnare los actos de la Autoridad Municipal, se interrumpirá la prescripción hasta en tanto la resolución definitiva que se dicte no admita ulterior recurso.

#### **Artículo 319**

Los interesados podrán hacer valer la prescripción por vía de excepción. La Autoridad Administrativa deberá declararla de oficio.

### **TRANSITORIO**

(Del Acuerdo que aprueba el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tehuacán, publicado en el Periódico Oficial el 18 de octubre de 1994, Tomo CCLI, Número 32, segunda sección)

Primero. Remítase el presente Reglamento al Ciudadano Gobernador del Estado de Puebla, para los efectos de la fracción III inciso C del artículo 105 de la Constitución Política del Estado.

Segundo. El presente reglamento entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

Tercero. Se derogan todos los reglamentos y disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN. Tehuacan, Puebla, a 27 de junio de 1994. Presidente Municipal Constitucional. ARQ. ARTURO BARBOSA PRIETO. Secretario del Honorable Ayuntamiento. LIC. JOSÉ LUIS SALGADO VÁZQUEZ. Síndico Municipal. LIC. MIGUEL LÓPEZ DÍAZ. Regidor de Obras Públicas. DRA. MARGARITA B. MARTÍNEZ DEL SOBRAL Y CAMPA. Rúbricas.