

Gobierno del Estado de Puebla

Secretaría de Gobernación

Orden Jurídico Poblano

Reglamento de Construcciones del Municipio de Tecamachalco, Puebla



REFORMAS

Publicación	Extracto del texto
29/sep/2021	ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecamachalco, de fecha 6 de agosto de 2021, por el que aprueba el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TECAMACHALCO, PUEBLA.

CONTENIDO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TECAMACHALCO, PUEBLA.....	8
TÍTULO PRIMERO	8
DISPOSICIONES GENERALES	8
CAPÍTULO I.....	8
GENERALES	8
ARTÍCULO 1.....	8
OBJETO DEL REGLAMENTO	8
CAPÍTULO II.....	8
DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, FACULTADES Y OBLIGACIONES	8
ARTÍCULO 2.....	8
FACULTADES Y OBLIGACIONES	9
ARTÍCULO 3.....	9
FACULTADES DEL H. AYUNTAMIENTO	9
ARTÍCULO 4.....	9
FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO.....	9
ARTÍCULO 5.....	9
FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR DE OBRA	12
ARTÍCULO 6.....	12
TÍTULO SEGUNDO.....	12
BIENES DE USO COMÚN Y VÍA PÚBLICA	12
CAPÍTULO I.....	12
USO COMÚN.....	12
LOS BIENES DE USO COMÚN	12
ARTÍCULO 7.....	12
CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA.....	12
ARTÍCULO 8.....	12
CAPÍTULO II.....	13
PROHIBICIÓN DE USO DE LA VÍA PÚBLICA	13
ARTÍCULO 9.....	13
CAPÍTULO III.....	15
FORMACIÓN DE CALLES.....	15
ARTÍCULO 10.....	15
ARTÍCULO 11.....	15
ARTÍCULO 12.....	15
ARTÍCULO 13.....	15
ARTÍCULO 14.....	15
CREACIÓN DE CALLES NUEVAS POR INICIATIVA DE VECINOS COLINDANTES.....	16
ARTÍCULO 15.....	16

CREACIÓN DE CALLES NUEVAS POR INICIATIVA DEL H. AYUNTAMIENTO	17
ARTÍCULO 16	17
IMPEDIMENTOS AL DERECHO DE VÍA.....	17
ARTÍCULO 17	17
MEDIDAS DE CALLES O VIALIDADES	18
ARTÍCULO 18	18
CAPÍTULO IV.....	19
ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.....	19
ARTÍCULO 19	19
ARTÍCULO 20	19
ARTÍCULO 21	19
ARTÍCULO 22	20
ARTÍCULO 23	20
ARTÍCULO 24	20
ARTÍCULO 25	20
ARTÍCULO 26	20
ARTÍCULO 27	20
PLAZOS Y VIGENCIA.....	21
ARTÍCULO 28	21
ARTÍCULO 29	21
ARTÍCULO 30	21
ARTÍCULO 31	22
ARTÍCULO 32	22
CAPÍTULO V.....	22
USOS Y DESTINOS DEL SUELO	22
ARTÍCULO 33	22
ARTÍCULO 34	23
TÍTULO TERCERO	23
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	23
CAPÍTULO I.....	23
GENERALIDADES DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	23
ARTÍCULO 35	23
ARTÍCULO 36	23
ARTÍCULO 37	24
ARTÍCULO 38	25
ARTÍCULO 39	25
ARTÍCULO 40	25
ARTÍCULO 41	26
ARTÍCULO 42	26
ARTÍCULO 43	26
ARTÍCULO 44	26
ARTÍCULO 45	27

ARTÍCULO 46	27
ARTÍCULO 47	28
ARTÍCULO 48	28
ARTÍCULO 49	28
ARTÍCULO 50	28
CAPÍTULO II.....	29
INSTALACIONES HIDRÁULICAS.....	29
ARTÍCULO 51	29
CAPÍTULO III.....	30
CIMENTACIONES.....	30
ARTÍCULO 52	30
ARTÍCULO 53	30
ARTÍCULO 54	30
CAPÍTULO IV.....	31
PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO	31
SECCIÓN I	31
ÁREAS VERDES.....	31
ARTÍCULO 55	31
ARTÍCULO 56	31
ARTÍCULO 57	31
ARTÍCULO 58	31
SECCIÓN II	32
ANUNCIOS.....	32
ARTÍCULO 59	32
ARTÍCULO 60	32
TÍTULO CUARTO.....	32
DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD	32
CAPÍTULO I.....	32
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.....	32
ARTÍCULO 61	32
ARTÍCULO 62	33
ARTÍCULO 63	33
ARTÍCULO 64	33
ARTÍCULO 65	34
ARTÍCULO 66	34
ARTÍCULO 67	35
CAPÍTULO II.....	35
LICENCIA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA	35
ARTÍCULO 68	35
ARTÍCULO 69	36
ARTÍCULO 70	36
ARTÍCULO 71	36

ARTÍCULO 72	36
ARTÍCULO 73	36
ARTÍCULO 74	37
CAPÍTULO III.....	37
DEMOLICIONES	37
ARTÍCULO 75	37
ARTÍCULO 76	37
ARTÍCULO 77	37
ARTÍCULO 78	38
ARTÍCULO 79	38
ARTÍCULO 80	38
CAPÍTULO IV.....	38
MEDIDAS DE SEGURIDAD	38
ARTÍCULO 81	38
ARTÍCULO 82	39
ARTÍCULO 83	39
ARTÍCULO 84	39
CAPÍTULO V.....	40
TERMINACIÓN DE OBRA	40
ARTÍCULO 85	40
ARTÍCULO 86	40
TÍTULO QUINTO	41
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES	41
CAPÍTULO I.....	41
DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA.....	41
ARTÍCULO 87	41
ARTÍCULO 88	41
ARTÍCULO 89	41
ARTÍCULO 90	42
ARTÍCULO 91	43
CAPÍTULO II.....	44
CORRESPONSABLES DE OBRA	44
ARTÍCULO 92	44
ARTÍCULO 93	44
ARTÍCULO 94	44
ARTÍCULO 95	45
ARTÍCULO 96	46
TÍTULO SEXTO	46
SEGREGACIONES.....	46
CAPÍTULO ÚNICO	46
ARTÍCULO 97	46
ARTÍCULO 98	46
ARTÍCULO 99	47

TÍTULO SÉPTIMO.....	48
DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA	48
CAPÍTULO I.....	48
AGUA POTABLE.....	48
ARTÍCULO 100	48
ARTÍCULO 101	48
CAPÍTULO II.....	48
SISTEMA DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO	48
ARTÍCULO 102	48
ARTÍCULO 103	48
ARTÍCULO 104	49
ARTÍCULO 105	49
CAPÍTULO III.....	49
INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA.....	49
ARTÍCULO 106	49
ARTÍCULO 107	49
ARTÍCULO 108.....	49
ARTÍCULO 109	49
CAPÍTULO IV.....	50
GUARNICIONES Y BANQUETAS.....	50
ARTÍCULO 110	50
ARTÍCULO 111	50
TÍTULO OCTAVO.....	51
LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES.....	51
CAPÍTULO I.....	51
CONSTANCIA DE USO DE SUELO	51
ARTÍCULO 112	51
ARTÍCULO 113	52
ARTÍCULO 114	52
ARTÍCULO 115	52
CAPÍTULO II.....	52
FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO	52
ARTÍCULO 116	52
ARTÍCULO 117	53
ARTÍCULO 118.....	53
ARTÍCULO 119	53
CAPÍTULO III.....	53
LICENCIA DE USO DE SUELO	53
ARTÍCULO 120	53
ARTÍCULO 121	53
ARTÍCULO 122	53
ARTÍCULO 123	54
ARTÍCULO 124.....	54

ARTÍCULO 125	54
ARTÍCULO 126	54
CAPÍTULO IV.....	55
USOS DE SUELO CONDICIONADOS O ESPECIALES	55
ARTÍCULO 127	55
ARTÍCULO 128	55
ARTÍCULO 129	56
ARTÍCULO 130	57
ARTÍCULO 131	57
ARTÍCULO 132	57
TÍTULO NOVENO	58
PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN.....	58
CAPÍTULO I.....	58
INSPECCIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO	58
ARTÍCULO 133	58
ARTÍCULO 134.....	58
ARTÍCULO 135.....	59
ARTÍCULO 136.....	60
CAPÍTULO II.....	61
SANCIONES	61
ARTÍCULO 137	61
ARTÍCULO 138.....	61
ARTÍCULO 139.....	61
ARTÍCULO 140.....	62
ARTÍCULO 141.....	62
ARTÍCULO 142.....	63
ARTÍCULO 143.....	63
ARTÍCULO 144.....	64
ARTÍCULO 145.....	65
ARTÍCULO 146.....	66
ARTÍCULO 147.....	66
ARTÍCULO 148.....	66
ARTÍCULO 149.....	66
ARTÍCULO 150.....	67
ARTÍCULO 151.....	67
ARTÍCULO 152.....	67
TRANSITORIOS.....	68

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE
TECAMACHALCO, PUEBLA**

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

GENERALES

ARTÍCULO 1

Las disposiciones contenidas en el presente ordenamiento son de interés público y de observancia general, teniendo el principal objeto de establecer las normas conforme a las cuales se regirá todo el Municipio de Tecamachalco.

OBJETO DEL REGLAMENTO

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

CAPÍTULO II

**DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES, FACULTADES Y
OBLIGACIONES**

ARTÍCULO 2

Para la interpretación, aplicación, vigilancia y cumplimiento de este Reglamento son autoridades:

I. Por el Municipio de Tecamachalco, Puebla, el H. Ayuntamiento ejerce sus atribuciones por conducto de:

- a) Presidente Municipal;
- b) Dirección de desarrollo urbano, y

II. El Supervisor de Obra.

FACULTADES Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 3

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, la aplicación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento, corresponderá al H. Ayuntamiento del Municipio de Tecamachalco, por conducto del C. Presidente Municipal, quien delegará a la Dirección de Desarrollo Urbano, las facultades que le confiere este Reglamento.

FACULTADES DEL H. AYUNTAMIENTO

ARTÍCULO 4

Son facultades del Honorable Ayuntamiento los siguientes:

- I. Autorizar la actualización del Programa;
- II. Proponer Políticas, normas, planes y programas sobre edificación, zonificación, alineamientos y uso del suelo, así como, para la armonización, preservación o mejoramiento de aspectos arquitectónicos de los elementos urbanos;
- III. Autorizar las cuotas que deberán pagar por obtener las Licencias e imponer las multas a los infractores de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal;
- IV. Autorizar la nomenclatura de las calles, plazas, jardines o paseos públicos y mandar fijar las placas respectivas; exigir a los propietarios de fincas urbanas la numeración progresiva de éstas y dar el aviso correspondiente al Registro Público de la Propiedad y a las oficinas recaudadoras. En la nomenclatura no se empleará el nombre de personas vivas, a menos de que con ello el H. Ayuntamiento trate de premiar o dejar para la posteridad el recuerdo de los connacionales, y
- V. Las demás que señale este ordenamiento y otros preceptos legales aplicables.

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

ARTÍCULO 5

Son facultades y obligaciones de la dirección de Desarrollo Urbano:

- I. Proponer las políticas, normas, planes y programas sobre edificación, zonificación, alineamientos y uso del suelo, así como, para la armonización, preservación o mejoramiento de aspectos arquitectónicos de los elementos urbanos;
- II. Proponer las cuotas que deberán pagarse por obtener las Licencias de construcción, alineamiento, número oficial, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, de las Licencias de uso de suelo y Autorizaciones provisionales; e imponer las multas a los infractores de acuerdo con la Ley de Ingresos Municipal;
- III. Proponer la nomenclatura de las calles, plazas, jardines, paseos públicos o finca urbana;
- IV. Controlar y vigilar la utilización del uso de suelo en sus jurisdicciones territoriales, aplicando las políticas y normas establecidas en los planes y programas de uso del suelo y de destino de las construcciones contempladas en este Reglamento;
- V. Realizar en los términos que establece la Ley de Desarrollo Urbano sustentable del estado de Puebla, los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas del suelo urbano, de construcción, áreas verdes y determinar las densidades de población permisible;
- VI. Vigilar que se cumplan los requisitos y normas técnicas a que deben sujetarse las obras y construcciones en inmuebles y vía pública, de acuerdo a lo estipulado en el presente ordenamiento y las normas correspondientes, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural e integración al contexto e imagen urbana;
- VII. Llevar un padrón clasificado de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de Obra;
- VIII. Otorgar o negar las Licencias de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, las Licencias de uso de suelo, Autorizaciones provisionales y Constancias;
- IX. Inspeccionar las obras que se ejecuten en el Municipio, estando obligados el propietario o encargado de las mismas, a facilitarla;
- X. Ordenar la suspensión inmediata temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas, o la desocupación en los casos

previstos por este ordenamiento y demás leyes aplicables en la materia;

XI. Adoptar las medidas de seguridad que fueren urgentes, para evitar los riesgos y daños que puedan causar el mal estado de construcciones o de obras de defectuosa ejecución;

XII. Decretar la demolición de las obras que se ejecuten sin Licencias de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, las Licencias de uso de suelo y Autorizaciones provisionales, que pongan en peligro a los habitantes, que se realicen en terrenos o vías públicas;

XIII. Ejecutar las obras con cargo al propietario del inmueble, de aquéllas que la Dirección le hubiere ordenado realizar de acuerdo a lo señalado en la fracción anterior y que no las haya ejecutado;

XIV. Fijar las reglas a que deban sujetarse los letreros, fachadas y sus acabados, dentro de los perímetros o cuadros señalados en las zonas urbanas del Municipio;

XV. Autorizar o negar la Constancia de terminación de obra, de acuerdo a este Reglamento, para la ocupación y el uso de una instalación, edificación o construcción;

XVI. Autorizar la colocación de la nomenclatura de las calles, plazas, jardines, paseos públicos o finca urbana;

XVII. Autorizar la instalación de mobiliario urbano dentro y fuera de la vía pública;

XVIII. Coadyuvar con las autoridades estatales y federales, en la aplicación de las disposiciones legales relativas al Desarrollo Urbano;

XIX. Aplicar las sanciones que se establecen en el presente Reglamento y demás disposiciones en la materia, cuando fuere necesario para hacer cumplir las determinaciones y solicitar el auxilio de la fuerza pública;

XX. Notificar a la Tesorería Municipal de las multas impuestas por infracciones a este ordenamiento;

XXI. Las demás que le confiere este Reglamento y las disposiciones legales aplicables, y

XXII. Autorizar el padrón de Director Responsable de Obra, que mediante la capacitación y revisión curricular de los solicitantes podrá aprobar su inscripción

FACULTADES Y OBLIGACIONES DEL SUPERVISOR DE OBRA

ARTÍCULO 6

Son facultades y obligaciones del Supervisor de Obra:

- I. Realizar inspecciones a las obras públicas o privadas que estén en proceso de ejecución o ya terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las especificaciones contenidas en la Licencia de construcción, alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, así como, de las Licencias de uso de suelo y Autorizaciones provisionales; en caso de incumplimiento de las especificaciones se notificará a los Directores Responsables de Obra, y
- II. Realizar previa indicación de la Dirección, la suspensión inmediata temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas, o la desocupación de las mismas.

TÍTULO SEGUNDO

BIENES DE USO COMÚN Y VÍA PÚBLICA

CAPÍTULO I

USO COMÚN

LOS BIENES DE USO COMÚN

ARTÍCULO 7

Los bienes de uso común son:

- I. La vía pública;
- II. Las plazas, jardines, paseos y parques públicos cuya construcción o conservación esté a cargo del Gobierno Municipal;
- III. Los monumentos artísticos e históricos y las construcciones levantadas en ellos, y
- IV. Los demás bienes naturales análogos y los considerados de uso común para otras leyes.

CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 8

Características de la vía Pública son:

I. Ser una vía de comunicación:

- a) Para el libre y ordenado tránsito vehicular y peatonal;
- b) Para dar acceso a los predios colindantes;

II. Servir para la aireación, iluminación, y/o asoleamiento de los edificios que la delimiten;

III. Recibir cualquier tipo de instalación aérea o subterránea de una obra o de un servicio público;

IV. Alojar todo tipo de mobiliario urbano necesario para dar un servicio público, como unidades de servicio informativo municipal, kioscos móviles, bancas, basureros, postes, arbotantes, faroles, casetas telefónicas, casetas para espera de pasajeros, mástil urbano y demás similares, y

V. La vía pública está delimitada por las dos superficies formadas por las verticales que siguen el alineamiento oficial, o el lindero de dicha vía pública. Todas las vías públicas, se formarán con un área para, otra para tránsito peatonal, vehículos de motor, comercio, circulación ciclista, cuando las dimensiones del espacio lo permitan, las cuales variarán con respecto a los lineamientos y autorizaciones de los ordenamientos en materia de Desarrollo Urbano, los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico, pudiendo ser totalmente peatonales, pero nunca totalmente vehiculares.

CAPÍTULO II

PROHIBICIÓN DE USO DE LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 9

Queda prohibido a los particulares, el uso de la vía pública en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Obstruir con botes u otros objetos cajones de estacionamiento;
- III. Para obras o actividades que ocasionen molestias al vecindario, tales como la producción de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas o desechos;
- IV. Para conducir líquidos por la superficie;
- V. Para depósito de basura y otros desechos, a excepción de mobiliario urbano;

- VI. Para depósito de materiales de construcción y escombros, excepto previo permiso para usar el espacio de manera provisional y previa autorización ante la Dirección de Desarrollo Urbano;
- VII. Para depósito de concreto, de concreto premezclado o cualquier otro material que ocasione molestias al paso o circulación;
- VIII. Queda prohibido a las compañías que elaboran concreto premezclado, tirar, depositar o dejar residuos de concreto sobre la vía pública;
- IX. Cerrar calles, privadas, retornos, cerradas; con rejas, postes, bardas, portones o cualquier otro tipo de construcción, aunque sea de tipo provisional sin el permiso de la Dirección de Desarrollo Urbano, en el caso de que se promueva por la ciudadanía la colocación de algún elemento, éste no será autorizado sin un previo análisis y dictaminación por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano;
- X. Construir expendios de dulces o mercancías, mobiliario y cualquier otra construcción de giro comercial sobre la vía pública;
- XI. Para aquellos otros fines que la Dirección considere contrarios al interés público. Toda obra que se ejecute en la vía pública evitará obstruir la libre circulación peatonal y vehicular, así como de las personas con discapacidad;
- XII. Colocar estructuras, postes o instalaciones en banquetas, cuando con ellos se impida la entrada a un inmueble o se obstruya el servicio de una rampa para personas con discapacidad, o se disminuya a menos de 0.60 m el ancho de la superficie caminable de la banqueta;
- XIII. Cuando la construcción de la fachada de un edificio se haya hecho sobre terreno destinado a vía pública, en desacuerdo con el alineamiento que le corresponde, el Ayuntamiento ordenará la demolición de lo construido, cualquiera que sea el estado en que se encuentre la obra;
- XIV. Antes de comenzar la construcción o reparación de la fachada de un edificio, deberá procederse a la colocación de tapial, y
- XV. Los propietarios de obras cuya construcción se haya suspendido, están obligados a limitar sus predios de la siguiente manera:
- a) Por medio de bardas, cuando falte el número de fachada.

b) Clausurando los vanos que existan, cuando el muro de fachada esté ya construido, de tal manera que se impida efectivamente el acceso por ellos al interior de la construcción.

Una sola puerta con cierre seguro como los de las casas particulares, dará acceso al interior de la obra suspendida.

CAPÍTULO III

FORMACIÓN DE CALLES

ARTÍCULO 10

El principal objetivo de la creación o apertura de una calle o privada es:

I. Proporcionar libre circulación a personas o automóviles de todo tipo para acceder a su predio o vivienda, y

II. Brindar a toda persona de los servicios básicos como; agua potable, luz eléctrica y drenaje.

ARTÍCULO 11

Ningún particular podrá proceder a la apertura o formación de una calle sin la autorización del Ayuntamiento, quien lo hará de acuerdo con las normas del presente Capítulo.

ARTÍCULO 12

Por derecho, Ningún particular impedirá la formación de una calle o privada que tenga la utilidad de comunicación y libre paso para colindantes que no tengan acceso a camino para acceder a su predio o vivienda.

ARTÍCULO 13

Se dispondrá a la creación de una calle por solicitud de vecinos colindantes o por planeación del H. Ayuntamiento siempre y cuando cumplan con los objetivos antes mencionados.

ARTÍCULO 14

El establecimiento de nuevas calles, colonias o barrios por particulares, requiere la aprobación del Ayuntamiento. El proyecto respectivo se sujetará a las siguientes condiciones:

- a) La presentación de proyecto, croquis o dibujos a la Dirección de Desarrollo Urbano para la aprobación de alineamiento y nomenclatura.
- b) Si no existieran dichos planos o en ellos estuvieran comprendidos sólo los terrenos en los que se quieran formar nuevas calles, se trazarán éstas de manera que faciliten la circulación, tanto con las calles antiguas, como dentro de la misma colonia, y contribuyan a la belleza de esa parte de la ciudad.
- c) Las calles estarán abiertas por sus dos extremos, para la comunicación con las calles adyacentes.
- d) Al ser aprobado el proyecto por la Dirección de Desarrollo Urbano, se hará de conocimiento a la Dirección de Catastro para dar de alta en la base de datos municipales.

CREACIÓN DE CALLES NUEVAS POR INICIATIVA DE VECINOS COLINDANTES

ARTÍCULO 15

Los colindantes o vecinos que contemplen la apertura de una calle o privada para uso público o derecho de vía, la deberán solicitar al H. ayuntamiento con las firmas, de todos los propietarios colindantes, de conformidad para proceder con la formación de la nueva calle o privada.

Requisitos a presentar:

- a) Solicitud de apertura con firmas de los colindantes, dirigido al presidente municipal con copia a la dirección de Desarrollo urbano;
- b) Copia de identificación oficial de todos los colindantes;
- c) Croquis de los predios y de la calle que se pretende crear, señalando la ubicación de todos los colindantes, y
- d) Cumplir con los requisitos de alineamiento además de los requerimientos de infraestructura vial que sea considerado en el plan de desarrollo Urbano Sustentable de Tecamachalco.

CREACIÓN DE CALLES NUEVAS POR INICIATIVA DEL H. AYUNTAMIENTO

ARTÍCULO 16

Por iniciativa del H. Ayuntamiento a través de la dirección de desarrollo urbano, se promoverá la creación de nuevas vialidades, por causa de:

- I. Factibilidad de implementación de servicios de agua potable, drenaje o luz eléctrica que permita proporcionar el servicio a viviendas que no cuenten con dichos servicios;
- II. Previo a la autorización de apertura de nuevas calles deberá haber una pre factibilidad de uso de suelo habitacional, de acuerdo a la carta urbana de Tecamachalco, y
- III. Por utilidad pública; la creación de vialidades continuas para ligar diversas zonas, así como para proveer de acceso a través de una vía pública a los predios que así lo requieran, podrán establecerse con previo estudio de Integración Vial, en el cual la Dirección de desarrollo urbano determinará su pertinencia y dictaminará las características operacionales y geométricas con base en las características de servicio y de acuerdo a lo establecido en el Artículo 36 del presente Capítulo; Si éste fuera el caso el H. Ayuntamiento convocará al municipio para dar a conocer la ubicación de las nuevas calles y se notificará por escrito a los vecinos colindantes a quienes beneficie dicha apertura.

IMPEDIMENTOS AL DERECHO DE VÍA

ARTÍCULO 17

Si uno de los vecinos colindantes no accede a la apertura de camino e interrumpe el acceso a la vía pública para el libre paso y de comunicación, se procederá en primera instancia:

- I. Conciliación entre vecinos para acordar el libre acceso; si no llegaran a un acuerdo entonces se procederá a;
- II. Expropiar los metros necesarios de la propiedad del colindante que impide la apertura de la nueva vía pública, y
- III. Se pagará el metro cuadrado de conformidad al precio catastral.

MEDIDAS DE CALLES O VIALIDADES

ARTÍCULO 18

Las medidas de la sección de una vialidad específica tendrán las siguientes dimensiones mínimas en virtud de sus características de servicio, así como previa consulta al documento de carácter técnico denominado “Manual de calles: diseño vial para ciudades mexicanas” elaborado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) en colaboración con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el cuál será tomado de referencia para definir las dimensiones de las vialidades. Se proponen como referencia las siguientes dimensiones mínimas:

CLASIFICACIÓN VIAL	CARRIL DE CIRCULACIÓN	SENTIDOS DE CIRCULACIÓN	SECCIÓN DE ARROYO VEHICULAR Metros (mínimo)	CAMELLÓN CENTRAL Metros (mínimo)	ESTACIONAMIENTO	CICLO CARRIL OPCIONAL Metros (mínimo)	BANQUETA POR SENTIDO Metros (mínimo)	LONGITUD ENTRE INTERSECCIONES Metros	SECCIÓN TOTAL Metros
Avenidas o bulevares	4	2	14	2	Prohibido	1.5	2.5	100 a 300	20 a 24
Vialidad Secundaria	2	2	12	1	Regulado	1.5	2.5	100 a 150	17 a 19
Vialidad primaria	2	2	10	No aplica	Regulado	1.5	2.0	100 a 150	13 a 16
Vialidad local	2	2	8	No aplica	Regulado	1.5	2.0	70 a 150	11 a 12
Vialidad local	2	2	7	No aplica	Regulado	1.5	1.5	40 a 60	9.4 a 10
Cerradas	2	2	6	No aplica	Regulado	1.5	1	10 a 80	8 a 10
Vialidad interna de uso privado	2	2	6	No aplica	Prohibido	1.5	1	Variable	8 a 10
Vialidades con dimensiones menores a 8 m de sección total	Se deberá evaluar y dictaminar por la Dirección de Desarrollo Urbano la viabilidad de la vialidad, promoviendo siempre la afinidad peatonal sobre el uso vehicular utilizando la pirámide de movilidad contenida en el documento “Manual de calles: diseño vial para ciudades mexicanas”.								

CAPÍTULO IV

ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL

ARTÍCULO 19

El alineamiento y número oficial, es un documento de carácter técnico que señala el límite de una propiedad privada con la vía pública establecida o a establecerse a futuro; la Dirección de desarrollo urbano con previa solicitud, señalará un sólo número oficial para cada predio que tenga frente a la vía pública que corresponderá a su acceso.

REQUISITOS A PRESENTAR:

- a) Solicitud;
- b) Documento que acredite el derecho a la propiedad debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad, contrato de compraventa o donación que respalde su legal posesión;
- c) Croquis de ubicación de predio y en su caso visita de inspección para verificar las características físicas del predio y su entorno;
- d) Recibo de pago del Impuesto Predial vigente y/o constancia de no adeudo;
- e) Pago al corriente del servicio de agua potable y saneamiento, y
- f) Identificación oficial.

ARTÍCULO 20

El alineamiento es la línea sobre la cual deban estar las fachadas de las construcciones en 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 Ayuntamiento a través de la dirección de Desarrollo Urbano ha tenido a bien asignarles, para la seguridad y facilidad de la circulación, así como la salubridad pública y del embellecimiento de la ciudad.

ARTÍCULO 21

Los alineamientos podrán ser generales o particulares; los primeros son aquéllos que están comprendidos en los planos generales de alineamiento o, en otros términos, en el proyecto general para la formación de nuevas calles o la ampliación o rectificación de las existentes; los segundos son las determinaciones que, respecto a la

línea que limita el frente de los edificios o construcciones haga en cada caso particular el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 22

El Ayuntamiento será el encargado de la formación de los planos generales de alineamiento de sus respectivas ciudades. Comprenderán estos planos la ampliación de nuevas calles, plazas, etc., en los terrenos no urbanizados que la rodean, así como la rectificación y ampliación de las ya existentes, según las necesidades de la ciudad, tales como circulación, salubridad y belleza.

ARTÍCULO 23

Los Planos Generales de alineamiento no podrán sufrir ninguna reforma si no es con la aprobación del Ayuntamiento, y se conservarán, dichos planos, en el archivo correspondiente de las Oficinas Municipales, en donde los particulares podrán consultarlos.

ARTÍCULO 24

En caso de inconformidad del propietario, podrá éste nombrar un nuevo perito, y las opiniones formadas por los dos peritos ya dichos, dictaminará un tercero que se nombrará por acuerdo entre el H. Ayuntamiento y el propietario, siendo su fallo inapelable.

ARTÍCULO 25

Cuando como resultado del alineamiento quede terreno sobrante de la vía pública. los propietarios colindantes tendrán la preferencia para adquirirlo, pagando su valor al Ayuntamiento.

ARTÍCULO 26

Todo constructor está obligado a pedir, antes de proceder a la construcción o desplante de un edificio, el alineamiento que le corresponde, el cual le será suministrado por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 27

Los Ayuntamientos enviarán avisos a las oficinas catastrales correspondientes, respecto de las modificaciones que hayan sufrido los predios, por causa de alineamiento o expropiación, a fin de que en dichas oficinas se modifiquen los linderos en los planos correspondientes.

PLAZOS Y VIGENCIA

ARTÍCULO 28

Será la siguiente:

- a) El tiempo de respuesta por parte de la dirección será de quince días hábiles a partir de la recepción de la solicitud debidamente integrada, y
- b) La vigencia será de un año contado a partir de la fecha de expedición.

ARTÍCULO 29

CONDICIONANTES

- I. Zona Federal – Dictamen de delimitación emitido por CONAGUA;
- II. Zona de Riesgo - Dictamen de delimitación emitido por Protección Civil;
- III. Actualizaciones – Alineamiento y Número Oficial anterior;
- IV. Derivadas en Plazas Comerciales - Alineamiento y Número Oficial General;
- V. Giro Comercial - documento en original o copia certificada que acredite la posesión, y
- VI. Fraccionamientos y Desarrollos en Régimen de Propiedad en Condominio:
 - a) Alineamiento y Número Oficial General;
 - b) Licencia de Uso de Suelo;
 - c) Autorización de Fraccionamientos;
 - d) Tabla de Indivisos, y
 - e) Cartografía autorizada y proyecto digital.

ARTÍCULO 30

CONSTANCIA DE NÚMERO OFICIAL: La Dirección expedirá a solicitud del propietario la Constancia de Número Oficial con previo pago de derechos ante la Tesorería Municipal.

Requisitos a presentar:

- I. Copia de la Escritura Pública o documento que acredite la propiedad del inmueble;

- II. Original y copia de la Boleta Predial del año en curso;
- III. Pago al corriente del servicio de agua potable y saneamiento;
- IV. Copia de identificación oficial, y
- V. Constancia anterior.

ARTÍCULO 31

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

Requisitos a presentar:

- I. Copia de la Escritura Pública o documento que acredite la propiedad del inmueble;
- II. Original y copia de la Boleta Predial del año en curso;
- III. Pago al corriente del servicio de agua potable y saneamiento;
- IV. Copia de identificación oficial, y
- V. Constancia anterior.

ARTÍCULO 32

Cuando, como resultado del alineamiento que se señale al ejecutarse las obras de vialidad respectivas, quede terreno sobrante de la vía pública con superficies menores para construir a las que autoriza este Reglamento, éstos pasarán, mediante el procedimiento administrativo correspondiente, a ser propiedad del Municipio. Los propietarios colindantes tendrán la preferencia para adquirirlos, pagando su valor al Ayuntamiento.

CAPÍTULO V

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

ARTÍCULO 33

La construcción, adaptación, reconstrucción, ampliación, modificación de edificaciones o instalaciones; el uso, destino o cambio de uso en inmuebles, áreas o predios, y toda obra sobre inmuebles deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones, obras o utilización, la licencia de uso de suelo expedida por la Dirección, así

como la manifestación de impacto ambiental o en su caso el informe preventivo ambiental.

ARTÍCULO 34

USOS PROHIBIDOS EN ZONAS FEDERALES Y DE RIESGO: Queda prohibido todo uso en las zonas federales y/o de alto riesgo de acuerdo a lo estipulado en los dictámenes de delimitación emitidos por las instancias federales, estatales y municipales en el ámbito de su competencia, definidas en la demarcación de la restricción y/o afectación en su caso.

TÍTULO TERCERO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I

GENERALIDADES DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 35

Se entiende por Proyecto Arquitectónico:

- I. La organización del espacio para que el ser humano encuentre el bienestar físico y psicológico en el desarrollo de sus actividades. Para organizar el espacio y la complejidad de sus implicaciones urbanas, el diseño deberá contar con una metodología y una práctica adecuada, y
- II. La adecuación espacial tanto interior como exterior, en relación a los niveles de comportamiento humano, sea individual, comunitario o colectivo, es lo que determina el bienestar físico y psicológico del individuo.

ARTÍCULO 36

DE LA APROBACIÓN DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS: Para garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, funcionamiento, higiene, acondicionamiento ambiental, sustentable, sostenible, eficiencia energética, comunicación, seguridad en emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones del Municipio, la Dirección revisará los Proyectos Arquitectónicos que le sean presentados, aprobando mediante la Licencia de Construcción correspondiente, a aquéllos que cumplan con los requisitos y normas técnicas establecidas en el presente Reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 37

DE LOS REQUISITOS DE UN PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Deberá contener los siguientes elementos:

I. Planos Arquitectónicos, Que incluyan:

- a) Plantas Arquitectónicas;
- b) Cortes Transversal y Longitudinal;
- c) Fachadas Principal, Posterior y Lateral;
- d) Acabados;
- e) Planta de Conjunto;
- f) Planta de Azotea;
- g) Detalles Arquitectónicos, y
- h) Cuadro de Áreas.

II. Planos estructurales que incluyan:

- a) Planta de Cimentación;
- b) Loza de Entrepiso;
- c) Planta de Azotea;
- d) Instalaciones pluviales con propuesta de aprovechamiento;
- e) Detalles Estructurales;
- f) Especificaciones; y
- g) Memoria de Cálculo Estructural, firmada, con carta responsiva y cédula de un profesional titulado (arquitectura, ingeniería civil o similar).

III. Croquis de localización. - Que señalará:

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

IV. Cuadro de datos que indique:

- a) Tipo de proyecto (construcción, remodelación, acondicionamiento, ampliación, levantamiento u otros);

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

V. Planos de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Planta de los métricos que incluyan:

- a) Especificaciones;
- b) Simbología;
- c) Memoria de cálculo hidráulico en caso de que el proyecto lo requiera, y
- d) No se permite el paso de instalaciones por fuera de los límites del predio del proyecto.

VI. Instalación Eléctrica en Planta. - Que incluye:

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

VII. Planos de Instalaciones Especiales.

ARTÍCULO 38

DIMENSIÓN MÍNIMA DE UN PREDIO: Será de 72 m², con un frente a la vía pública no menor de 6 m. destinado para la construcción.

ARTÍCULO 39

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

ARTÍCULO 40

DIMENSIÓN MÍNIMA DE UNA PIEZA HABITABLE: Será de 7.80 m², considerando que cada lado deberá tener como mínimo 2.80 m. a paños interiores y una altura mínima de 2.30 m.

ARTÍCULO 41

DIMENSIÓN MÍNIMA DE JARDÍN O ÁREA VERDE DESCUBIERTA: El mínimo de jardín o área verde será del 25 % del total de la superficie del predio, la cual deberá ser descubierta y permeable para permitir la infiltración de las aguas pluviales al suelo. Los jardines en azoteas no se toman en cuenta para éste porcentaje.

ARTÍCULO 42

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE TODAS LAS PIEZAS HABITABLES: Toda edificación deberán tener iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que den directamente a la vía pública o a superficies descubiertas. La superficie total de ventanas para iluminación libre de obstrucción, será por lo menos de la quinta parte de la superficie del piso de la habitación. No se permite la ubicación de ventanas en los límites de los linderos del predio en donde haya propiedades inmediatas.

ARTÍCULO 43

INSTALACIÓN PLUVIAL: Toda edificación nueva privadas o de obra pública debe de tener una propuesta de captación y/o filtración de aguas pluviales por medio instalaciones diseñadas para dicho fin. No se permite dirigir aguas pluviales a instalaciones de aguas negras.

ARTÍCULO 44

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

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

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

ARTÍCULO 45

ESCALERAS: Las escaleras de las construcciones deberán cumplir los siguientes requisitos:

I. Los edificios tendrán siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores;

II. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una anchura mínima de 90 cm., excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 70 cm.;

III. Las escaleras de edificaciones públicas tendrán una anchura mínima de 1.20 m., excepto las de servicio, que podrán tener una anchura mínima de 1.00 m.;

IV. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos igual a la anchura reglamentaria de las escaleras;

V. Solo se permitirán escaleras compensadas y de caracol para casas unifamiliares, comercios y oficinas con superficie menor de 100 m²;

VI. La huella de los escalones tendrá un ancho mínimo de 25 cm., y sus peraltes de un máximo de 18 cm.;

VII. Las escaleras contarán con un máximo de 14 peraltes entre descansos, excepto las compensadas o de caracol;

VIII. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, la misma condición deberá cumplir con los peraltes;

IX. El acabado de las huellas será antiderrapante, y

X. La altura mínima de los barandales, cuando sean necesarios, será de 90 cm. medidos a partir de la nariz del escalón, y se construirán de manera que impidan el paso de los niños a través de ellos.

ARTÍCULO 46

SALIENTES: Los elementos arquitectónicos que constituyen el perfil de una fachada, tales como: columnas, pilastras, marcos de puertas y ventanas, situados a una altura menor de 2.50 m. sobre el nivel de la banqueta, pondrán sobresalir del límite del alineamiento hasta 10 cm.

Estos mismos elementos situados a una altura mayor de 2.50 m. podrán sobresalir hasta 20 cm. como máximo.

ARTÍCULO 47

VOLADIZOS Y BALCONES ABIERTOS: Los balcones abiertos y marquesinas situados a una altura de dos metros cincuenta centímetros o más, podrán sobresalir del alineamiento hasta 60 cm, siempre y cuando, no existan cableados de infraestructura y/o postes de cualquier tipo. En caso de existir alguno de estos elementos deberá quedar separado del voladizo por lo menos a 50 cm. de distancia del poste y respetando los lineamientos que sobre infraestructura aérea sea aplicable.

ARTÍCULO 48

ACCESOS Y SALIDAS: La anchura de los accesos, salidas y puertas que comuniquen con la vía pública será de 1.20 m. como mínimo, la altura no podrá ser menor de 2.30 m, y deberá ser a nivel de banqueteta, si no existe la banqueteta deberá de dictaminarse por la Dirección de Desarrollo Urbano, en caso de que exista desnivel dentro del predio, las rampas de acceso deberán resolverse dentro del alineamiento de la propiedad, queda prohibida la colocación y/o construcción de escalones, rampas o cualquier elemento que afecte el ancho de la superficie caminable de las banquetetas.

ARTÍCULO 49

SALIDAS DE EMERGENCIA: Cualquier instalación o inmueble que por su propia naturaleza o por el uso al que sean destinados, temporal o permanentemente la capacidad de cupo sea de afluencia multitudinaria o exceda de 50 personas, deberán contar con salida de emergencia que cumpla con los siguientes requisitos:

- I. Tendrán salida directa a la vía pública, y
- II. Deberán estar perfectamente iluminadas y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de zonas como cocinas, bodegas u otros similares.

ARTÍCULO 50

DE LAS ZONAS QUE DEBERÁN CONTAR CON ESTACIONAMIENTO: Las zonas destinadas para uso habitacional, comercial, industrial, turístico, educativo, recreativo o cualquier otro tipo de instalación que así lo demande, deberá contar con un área de estacionamiento, cuya dimensión mínima del cajón será de 2.50 m. x 5.50 m.

CAPÍTULO II

INSTALACIONES HIDRÁULICAS

ARTÍCULO 51

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

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

II. Las tuberías de desagüe que conducen las aguas residuales de una edificación hacia su último registro al límite de su predio deberán ser de 4 pulgadas de diámetro como mínimo y la tubería que conecta el último registro a la red pública deberá ser de 6 pulgadas como mínimo y contar con una pendiente mínima de 2%;

III. Registros. - Las tuberías deberán tener registros colocados a distancia no mayor de 6 m. entre cada uno y ser de 40 x 60 cm. cuando menos para profundidades hasta de 1 m. contar con tapa de cierre hermético a prueba de roedores;

IV. Fosas sépticas. -Estas serán autorizadas por la Dirección en zonas que no cuenten con red sanitaria pública y únicamente descargarán las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios. Las descargas de aguas jabonosas deberán de ser conducidas a pozos de absorción o terrenos de oxidación y contar con trampas de grasa;

V. Descargas especiales de aguas. -Las descargas de agua de los talleres de reparación de vehículos, gasolineras, lavados de autos, estacionamientos públicos descubiertos y circulaciones empedradas de vehículos, deberán contar con trampas de grasa y areneros en las tuberías;

VI. Pozos de absorción de agua pluvial. - Toda construcción deberá canalizar el agua de lluvia que cae sobre su predio hacia el pozo de absorción con el fin de no saturar la red pública de agua residual y alimentar los mantos acuíferos, la medida mínima será de 0.5m cuadrados por un metro de fondo, las especificaciones técnicas los extenderá la Dirección de Desarrollo Urbano, previa consulta con la Dirección de Agua y Saneamiento y la Dirección de Medio Ambiente, y

VII. Cisternas de captación pluvial. - Toda construcción deberá canalizar el agua de lluvia que cae sobre su predio hacia el pozo de absorción con el fin de no saturar la red pública de agua residual y alimentar los mantos acuíferos, la medida mínima será de 0.5m cuadrados por un metro de fondo, las especificaciones técnicas los extenderá la Dirección de Desarrollo Urbano, previa consulta con la Dirección de Agua y Saneamiento y la Dirección de Medio Ambiente.

CAPÍTULO III

CIMENTACIONES

ARTÍCULO 52

OBLIGACIONES DE CIMENTAR: Toda construcción se soportará por medio de una cimentación apropiada. Los elementos de la subestructura no podrán, en ningún caso, desplantarse sobre tierra vegetal o sobre desechos sueltos.

ARTÍCULO 53

LAS CIMENTACIONES PODRÁN SER DE DOS TIPOS: Superficiales y profundas, correspondiendo las primeras aquéllas cuya profundidad de desplante sea menor o igual a 2 veces el ancho de la cimentación y las segundas, aquéllas en las cuales las cargas de la estructura a estratos más profundos que garanticen un apoyo adecuado.

Dentro de las cimentaciones superficiales se encuentran las siguientes:

Zapatas aisladas.

Zapatas corridas.

Lozas de cimentación.

Las cimentaciones profundas comprenden:

Pilotes.

Pilas.

Cilindros.

Cajones de cimentación.

ARTÍCULO 54

INVESTIGACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES COLINDANTES: Deberán investigarse las condiciones de cimentación, estabilidad, hundimientos, emersiones, agrietamientos y desplomes de las

construcciones colindantes y tomarse en cuenta en el diseño y construcción de la cimentación en proyecto.

CAPÍTULO IV

PROYECTOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

SECCIÓN I

ÁREAS VERDES

ARTÍCULO 55

Cuando se implemente área verde en el paso peatonal de las banquetas, la medida mínima de la banqueta será de 1.75 metros y podrán contar con una franja ajardinada de por lo menos 50 cm a un costado de la guarnición o entre la banqueta y el lote. El tipo de vegetación, lo señalará la dirección siempre priorizando vegetación nativa o endémica y no se permitirá sembrar en las esquinas para asegurar la buena visibilidad para los conductores de automóviles, ciclistas y peatones.

ARTÍCULO 56

Cuando exista una superficie destinada para áreas verdes entre la banqueta y el lote, respetando la medida mínima de banqueta, el área verde quedará a consideración del propietario.

ARTÍCULO 57

Para el caso de que, de acuerdo al proyecto de construcción, sea necesario derribar un árbol de la vía pública o propiedad privada deberá solicitarse el permiso a la Dirección de Medio Ambiente, quien emitirá el dictamen técnico y especificará el lugar de reposición del árbol o árboles de que se trate, en el lugar que se designe, así como todo lo estipulado en el Reglamento de Ecología y Protección del Medio Ambiente del Municipio de Tecamachalco.

ARTÍCULO 58

Por cada 50 m² de construcción de casa-habitación realizada en el municipio, se deberán donar al Ayuntamiento 10 árboles o arbustos pertenecientes al tipo de vegetación predominante o adaptados a la zona semiárida.

Toda construcción de casa-habitación, deberá tener obligatoriamente un árbol en el predio, además del pago de derechos y compensación ambiental.

SECCIÓN II

ANUNCIOS

ARTÍCULO 59

Una vez otorgado por la Dirección, el permiso para la colocación de un anuncio espectaculares con sujeción a los requisitos previstos por el reglamento correspondiente a la materia, le corresponde a la misma, el aprobar y otorgar el permiso por lo que se refiere a diseño estructural y criterios de cálculo para su instalación, debiendo al efecto esta Dirección, supervisar que el mismo está de acuerdo con los lineamientos del permiso otorgado y como consecuencia reúne las condiciones necesarias.

ARTÍCULO 60

Asimismo, en el caso de refrendos de igual manera, corresponde a la Dirección otorgar la correspondiente autorización para el refrendo del anuncio solicitando en todos los casos los documentos que acrediten que el anuncio reúne las condiciones necesarias de seguridad para su permanencia, además de los elementos que la autoridad considere necesarios.

TÍTULO CUARTO

DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, DEMOLICIONES Y MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO I

LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 61

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

ARTÍCULO 62

DE LA SUSPENSIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRA: Si el Supervisor de Obra encuentra que la obra se ha iniciado sin la Licencia de Construcción correspondiente o que ésta no se ha ajustado a las restricciones del alineamiento establecidas en la Licencia y por no cumplir con el proyecto autorizado, procederá de inmediato a suspender la ejecución de la obra.

ARTÍCULO 63

REQUISITOS PARA TRAMITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: El propietario deberá presentar ante la Dirección la solicitud correspondiente y exhibir los siguientes documentos:

- a. Escritura Pública o documento que acredite la propiedad del inmueble;
- b. Boleta predial del año en curso;
- c. Pago del servicio de agua potable y saneamiento o Factibilidad de los servicios correspondientes de agua potable y drenaje, otorgado por el responsable que otorga el servicio;
- d. Alineamiento y número oficial;
- e. Proyecto Arquitectónico de la obra, en planos a escala conveniente para que sean legibles;
- f. Proyecto Estructural de la obra, así como, los detalles constructivos que se requieran;
- g. Proyecto de Instalaciones Hidráulicas, Sanitarias y Eléctricas, así como, de los detalles constructivos que se requieran;
- h. Memoria descriptiva;
- i. La responsiva profesional de acuerdo a lo estipulado en el presente ordenamiento;
- j. Croquis de ubicación;
- k. Identificación oficial del interesado, y
- l. Los demás requisitos que sean necesarios de acuerdo a la naturaleza de la obra.

ARTÍCULO 64

DE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Para la autorización de las Licencias de Construcción, la Dirección constatará que el solicitante haya cumplido con los requisitos y

especificaciones técnicas contenidas en el presente Reglamento y demás normatividad urbanística aplicable.

ARTÍCULO 65

NEGACIÓN DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: La Dirección negará la Licencia de Construcción en los siguientes casos:

- a. Si no cumple con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y del Proyecto Arquitectónico;
- b. Si la construcción o ejecución de obra no es acorde con los usos y destinos del suelo estipulados en el Programa, o se encuentra en zona de riesgo;
- c. Cuando el predio no cumpla con las dimensiones mínimas para construcción o cuando los lotes o predios pertenezcan o estén situados dentro de un fraccionamiento que no cumpla con lo establecido en la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla;
- d. Cuando la Construcción o ejecución de la obra no respete o invada derechos de vía o zonas federales, y
- e. Las demás que se deriven del incumpliendo al presente ordenamiento y leyes aplicables en la materia. Lo señalado en el presente artículo será revocable, siempre y cuando se cumpla con lo señalado en el presente Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables.

ARTÍCULO 66

VIGENCIA DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN: La vigencia estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar de acuerdo a la superficie:

- a. Hasta 300 m², la vigencia máxima será de doce meses;
- b. De 301 m² hasta de 1000 m², la vigencia máxima será de dieciocho meses, y
- c. De 1001 m² en adelante, la vigencia máxima será de veinticuatro meses.

Si terminando el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no hubiere concluido, para continuarla deberá obtenerse una prórroga con previo pago de los derechos ante Tesorería por la parte no ejecutada de la obra; a la solicitud se acompañará una descripción de los trabajos que se vayan a llevar a cabo y croquis o

planos cuando sea necesario; la prorroga será de acuerdo al criterio del Titular de la Dirección, con una vigencia máxima de seis meses.

ARTÍCULO 67

DE LAS ZONAS PROHIBIDAS PARA OTORGAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN: Por ningún motivo se otorgará Licencia de Construcción en Zonas Federales, de protección ecológica, en derechos de vía federales, estatales o en zonas de alto riesgo dictaminadas en los Atlas de Riesgo de cualquier nivel gubernamental o indicadas por la Dirección de Protección Civil municipal.

CAPÍTULO II

LICENCIA PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 68

Se requiere licencia del Ayuntamiento a través de la Dirección de Desarrollo urbano para:

- a. Realizar obras, modificaciones o reparaciones a los servicios públicos o privados en la vía pública;
- b. Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicio público, mobiliario urbano, construcciones provisionales o por ocupación de particulares;
- c. Romper el pavimento o hacer cortes de las aceras y guarniciones de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- d. En casos de fuerza mayor, Organismos o las empresas, pueden ejecutar las obras de emergencia obligadas a dar aviso de inmediato y solicitar la Autorización correspondiente a la dirección;
- e. Implementar, modificar o ampliar área verde sobre las aceras;
- f. Construir o colocar instalaciones aéreas, subterráneas o reponer aceras y/o guarniciones;
- g. Construir, modificar o reparar guarniciones y banquetas para prevenir impactos del tránsito vehicular;
- h. Construir o instalar cualquier tipo de barrera sobre las guarniciones, aceras y pavimento;
- i. Construir módulos de información, casetas de vigilancia, paradas de autobuses, puestos de revistas y periódicos, y que

impidan la libre circulación del peatón y el paso de personas con discapacidad, y

j. Construir o instalar en la vía pública moderadores de velocidad, vibradores, topes, vados o cualquier otro sistema que obstruya el paso vehicular o haga disminuir su velocidad.

ARTÍCULO 69

En casos especiales y a juicio del Ayuntamiento, se podrá autorizar a los particulares para que construyan o modifiquen obras públicas, sobre o en el subsuelo de la vía pública, así como para que hagan reparaciones en ellos.

ARTÍCULO 70

El Ayuntamiento dará la licencia por escrito, acompañada de los planos necesarios que hayan presentado los particulares junto con su solicitud, señalando en dicha licencia todas las condiciones que deberán llenar las obras públicas que vayan a construir los particulares.

ARTÍCULO 71

DE LA REPARACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA SI SE CAUSA DAÑO: Por los daños causados que se hayan realizado a la vía pública con motivo de la ejecución de obra, el Responsable de Obra está obligado a efectuar por su cuenta las reparaciones correspondientes, para lo cual la Dirección señalará las condiciones a las cuales deberá sujetarse respecto a la reparación.

ARTÍCULO 72

Será por cuenta de los particulares, toda obra de reparación que se tenga que ejecutar para reparar la ruptura de los pavimentos.

ARTÍCULO 73

El Ayuntamiento ordenará la inspección a los trabajos mientras se estén ejecutando y mediante acta levantada por el Inspector nombrado para el caso; los recibirá siempre que se hayan ejecutado en perfecto acuerdo con las condiciones estipuladas en la licencia de que habla el artículo anterior. Dicha acta se conservará en el archivo correspondiente, dándose una copia al interesado.

ARTÍCULO 74

IMPROCEDENCIA DE LA EXPEDICIÓN DE DOCUMENTOS EN VÍAS PÚBLICAS: El Municipio no estará obligado a expedir alineamiento y autorización de uso de suelo, número oficial, licencias de construcción, ni orden o autorización para instalación de servicios públicos para predios con frente a vías públicas de hecho, o aquéllas que se presuman como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que se establece en este Reglamento.

CAPÍTULO III

DEMOLICIONES

ARTÍCULO 75

Se entiende por demolición la acción mediante la cual se derriba o destruye total o parcialmente una edificación determinada a solicitud del propietario o por orden de la dirección. Toda demolición en inmuebles deberá obtener previamente la licencia correspondiente otorgada por la Dirección.

ARTÍCULO 76

DEMOLICIÓN DE UNA OBRA: La Dirección podrá ordenar la demolición de una obra, con cargo al propietario y sin perjuicio de la aplicación de la multa correspondiente en los siguientes casos:

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

ARTÍCULO 77

La demolición se realizará de manera manual y/o mecánica llevando a cabo todas las medidas de seguridad y protección durante el proceso; no deberá representar o poner en peligro la vida de los trabajadores o de terceros, demarcando el área de peligro relativa al

peatón. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, tapiales, puntales o elementos de protección de colindancias y vía pública que sean necesarios, Sin causar daños en estructuras colindantes o que determine en cada caso la Dirección.

ARTÍCULO 78

INFORMACIÓN REQUERIDA.

- a. Alineamiento y Número Oficial vigente;
- b. Cuatro fotografías de diferentes ángulos, y
- c. Plano del inmueble motivo de la demolición indicando el lugar a demoler a escala legible, debidamente acotado y especificado, deberá incluir como mínimo:
 - a) Plantas arquitectónicas con cuadro de áreas;
 - b) Nombre, número de registro y firma autógrafa del director Responsable de Obra, y
 - c) Programa de demolición en el que se indicará el orden lógico y aproximado en que se demolerán los elementos de la construcción.

ARTÍCULO 79

PLAZOS Y VIGENCIA: El tiempo de respuesta por parte de la Dirección será de cinco días hábiles a partir de la recepción de la solicitud.

La vigencia será de 60 días naturales contados a partir de la fecha de expedición.

ARTÍCULO 80

Durante y después del proceso se deberá retirar el material producto de demolición en un término no mayor a cinco días y depositarlo en el lugar donde indique la instancia competente, no pudiendo ocupar la vía pública para el depósito de este material.

CAPÍTULO IV

MEDIDAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 81

En todas las obras públicas o privadas de construcción, modificación, ampliación, reparación, restauración, instalación o demolición

deberán adoptar y ejecutar las medidas de seguridad pertinentes encaminadas a evitar los daños que se puedan causar a los trabajadores, terceras personas, instalaciones o inmuebles.

ARTÍCULO 82

La Dirección aplicará las siguientes medidas de seguridad con el fin de evitar accidentes y daños a terceras personas.

- a. Realización de inspecciones y dictámenes técnicos;
- b. Suspensión temporal de obra;
- c. La desocupación o desalojo temporal;
- d. La prohibición del uso, y
- e. La demolición de construcciones.

ARTÍCULO 83

Cuando la Dirección tenga conocimiento de que una obra en ejecución no adoptó las medidas necesarias de seguridad y pueda representar un peligro para las personas o afectar predios vecinos, con previo dictamen técnico, requerirá, de las medidas de seguridad mencionadas en el artículo 134 las fracciones II, III, IV y V, se reiniciarán una vez regularizadas con previo pago de la multa correspondiente.

ARTÍCULO 84

DE LA EJECUCIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD A COSTA DEL PROPIETARIO: Cuando el Director Responsable de Obra, Corresponsable, el propietario de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas en los términos del presente Capítulo, la Dirección previo dictamen que al efecto emita, estará facultada para ejecutar a costa del propietario las medidas de seguridad que considere necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los casos que así lo amerite. Si el propietario se negara a pagar el costo de la demolición, no se otorgará la constancia de terminación de obra sin antes cubrir los gastos.

CAPÍTULO V

TERMINACIÓN DE OBRA

ARTÍCULO 85

Todo requisito requerido, pasará por un proceso de evaluación, apegándose a la normatividad para que posteriormente sea aprobada o negada.

ARTÍCULO 86

DE LA CONSTANCIA DE TERMINACIÓN DE OBRA

Toda obra deberá tramitar la constancia de terminación de obra para acreditar la finalización del proceso constructivo de acuerdo al proyecto autorizado por la Licencia de Construcción, así como para liberar el inmueble para su ocupación.

Documentos requeridos para llevar a cabo el trámite:

- a. Solicitud original firmada por el propietario, dirigido a la Dirección de Desarrollo urbano;
- b. Copia de Identificación con fotografía oficial vigente del propietario;
- c. Copia de la boleta predial del año en curso;
- d. Alineamiento y Número Oficial vigente;
- e. Dictamen de Uso de Suelo;
- f. Licencia de Construcción y/o Prórroga con boleta de pago;
- g. Contrato de Agua Potable y drenaje con boleta de pago al corriente;
- h. Carnet del D.R.O (Director Responsable de Obra) vigente;
- i. Copia del plano arquitectónico autorizado;
- j. Copia de toda la bitácora, firmada por propietario y D.R.O. (Anexar fotografías, fachada - recámara - cocina - sala - baño y azotea);
- k. En caso de Fraccionamientos aprobados deberá presentar oficio de terminación de obra por parte del mismo Fraccionamiento, y
- l. Los trámites deberá realizarlos el propietario, si se asigna un gestor, deberá presentar carta poder simple anexando copia de identificación oficial con fotografía I.N.E. (con firmas en original), si es persona moral deberá anexar acta constitutiva ratificada ante notario público.

TÍTULO QUINTO

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES

CAPÍTULO I

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 87

DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA Y SU RESPONSIVA: Es responsable de la observancia y cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento, así como, de las demás disposiciones aplicables, en el acto en que otorga su responsiva en la ejecución de las obras autorizadas relativas al ámbito de su intervención profesional.

ARTÍCULO 88

DEL REGISTRO PARA SER DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: El interesado deberá solicitar el registro ante la Dirección y cubrir los siguientes requisitos:

- a. Acreditar poseer cédula profesional correspondiente a la profesión de Arquitecto, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Constructor Militar o profesión relacionada directamente con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento;
- b. Acreditar su experiencia en la construcción de obras a las que se refiere este ordenamiento;
- c. Acreditar ante la Dirección que conoce el presente Reglamento mediante el curso de Directores Responsables de Obra, que será impartido por la Dirección. presentando constancia vigente de haber acreditado el curso de Directores Responsables de Obra, y
- d. Cubrir los derechos correspondientes, ante la Tesorería Municipal en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio, vigente.

ARTÍCULO 89

EL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA OTORGARÁ SU RESPONSIVA:

Cuando con ese carácter:

- a. Suscriba la solicitud de Licencia de Construcción y los planos del proyecto correspondiente de una obra a las que hace el presente ordenamiento y cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por terceras personas, sin que esto elimine la responsabilidad que adquiere al otorgar su responsiva;
- b. Tome a su cargo la supervisión de la ejecución de una obra, aceptando la responsabilidad de la misma;
- c. Suscriba el dictamen de estabilidad o seguridad estructural de una obra; y
- d. Suscriba un documento relativo a cualquier otra modalidad que determinen las disposiciones legales y administrativas aplicables.

ARTÍCULO 90

DE LAS OBLIGACIONES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA:

- a. Dirigir y vigilar la obra o por medio de Corresponsables, asegurándose de que tanto el proyecto como la ejecución de la misma cumplan con lo establecido en este Reglamento y con el proyecto aprobado por la Dirección;
- b. Responder ante cualquier violación a las disposiciones de este Reglamento, debiendo notificar por escrito cualquier modificación que el propietario pretenda hacer al Proyecto sin previa autorización de la Dirección;
- c. Planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública;
- d. Tener en la obra una Bitácora foliada y sellada por la Dirección, en la cual anotarán en original y copia, los siguientes datos:
Nombre y firma del propietario o poseedor, del Director Responsable de Obra y del Residente, así como de los Corresponsables y del Supervisor de Desarrollo Urbano, si los hubiere;
- e. Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;
- f. Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad;
- g. Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;
- h. Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;

- i. Fecha de las visitas, observaciones e instrucciones del Director Responsable de Obra, así como de los Corresponsables y del Supervisor de Desarrollo Urbano, en su caso;
- j. Fecha de inicio de cada etapa de la obra;
- k. Incidentes y accidentes;
- l. Colocar en un lugar visible de la obra, un letrero legible desde la vía pública con su nombre y apellidos, en su caso, del Corresponsable, número de registro, número de Licencia de Construcción, vigencia, tipo y uso de la obra y ubicación de la misma;
- m. Informar por escrito a la Dirección la suspensión o conclusión de la obra y entregar copia del Libro de Bitácora, así también, el vencimiento de la vigencia de la Licencia de Construcción, cumpliendo los términos de notificación:
- n. Dentro de los tres días naturales siguientes a la fecha que se suspendió la obra, cuando por causas de fuerza mayor se hayan suspendido los trabajos;
- o. Dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha que se concluyó la obra;
- p. Dentro de los 30 días naturales anteriores al vencimiento de la vigencia de la Licencia de Construcción, y
- q. Notificar por escrito ante la Dirección de la renuncia voluntaria a su responsiva, para lo cual deberá presentar la carta de motivos que justifiquen su hecho y copia de la Bitácora de obra actualizada a la fecha de renuncia; durante el mes de enero de cada año; previo pago de derechos de registro ante la Tesorería Municipal; y las demás que establezcan las disposiciones legales y administrativas aplicables en la materia.

ARTÍCULO 91

DE LA TERMINACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA: Para dar por terminada la labor de una obra, el Director de Obra deberá notificar por escrito a la dirección la terminación de su obra cuando:

- a. Ocurra su cambio, suspensión, abandono o retiro de la obra. En este caso, se deberá levantar un Acta, asentado a detalle el avance de la obra hasta ese momento, la cual será suscrita por una persona designada por la Dirección y/o por el Director Responsable. El cambio de Director Responsable de Obra, no exime al anterior de su responsabilidad por la parte de la obra que le haya correspondido

dirigir. La Dirección ordenará la suspensión de la obra cuando el Director Responsable de Obra no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación hasta en tanto no se designe un nuevo Director Responsable de Obra;

b. No haya refrendado su calidad de Director Responsable de Obra. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución en tanto se regularice tal situación, y

c. La Dirección expida la autorización de uso y ocupación de la obra.

CAPÍTULO II

CORRESPONSABLES DE OBRA

ARTÍCULO 92

DE LA DESIGNACIÓN DE UN CORRESPONSABLE DE OBRA: El Director Responsable de Obra a juicio del mismo podrá designar un Corresponsable de Obra con la experiencia suficiente para el proyecto, ejecución y vigilancia de las obras.

ARTÍCULO 93

DE LA RESPONSIVA Y CLASIFICACIÓN DEL CORRESPONSABLE DE OBRA: Deberá otorgar su responsiva, en todos los aspectos técnicos relacionados al ámbito de su intervención profesional, mismos que son relativos a:

I. Seguridad Estructural;

II. Ejecución y vigilancia de las obras;

III. Instalaciones:

a) Mecánicas;

b) Eléctricas;

c) Hidráulicas y Sanitarias;

d) De Gas;

e) Especiales, y

IV. Seguridad Ambiental.

ARTÍCULO 94

DEL REGISTRO PARA SER CORRESPONSABLE DE OBRA

Para obtener el registro deberá cubrir los siguientes requisitos:

- I. Acreditar que posee cédula profesional y experiencia suficiente correspondiente a alguna de las siguientes profesiones:
 - a) Para Seguridad Estructural. - Ingeniero Civil, Ingeniero, Arquitecto;
 - b) Ejecución y vigilancia de las obras;
 - c) Para Instalaciones. - Ingeniero Mecánico Electricista, Ingeniero Mecánico o Ingeniero Electricista. Así también, se podrá obtener otra corresponsabilidad distinta de las profesiones mencionadas, siempre y cuando la profesión esté relacionada directamente con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento;
- II. Acreditar su experiencia en su especialidad a las que se refiere este ordenamiento, mediante el curso de Corresponsables de Obra, que será impartido por la Dirección;
- III. Acreditar ante la Dirección que conoce este Reglamento, demás leyes y disposiciones aplicables en la materia, relativo a los aspectos correspondientes a su especialidad, presentando constancia vigente de haber acreditado el curso de Corresponsables de Obra;
- IV. Cubrir los derechos correspondientes, ante la Tesorería Municipal en los términos de la Ley de Ingresos del Municipio, vigente, y
- V. Para Seguridad Ambiental. - Biólogo, Ingeniero ambiental, Ingeniero forestal.

ARTÍCULO 95

OBLIGACIONES DE LOS CORRESPONSABLES DE OBRA

Todo Corresponsable de acuerdo a la especialidad en la que tenga su responsiva, deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

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

IV. Refrendar ante la Dirección su registro de Corresponsable de Obra durante el mes de enero de cada año, previo pago de derechos de registro ante la Tesorería Municipal;

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

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

ARTÍCULO 96

DE LA TERMINACIÓN DE LAS FUNCIONES DEL CORRESPONSABLE DE OBRA

I. Notifique por escrito a la Dirección la terminación de su obra;

II. Ocurra su cambio, suspensión, abandono o retiro de la obra. En este caso, se deberá levantar un Acta, asentado a detalle el avance de la obra hasta ese momento;

III. No haya refrendado su calidad de corresponsable de Obra. En este caso se suspenderán las obras en proceso de ejecución en tanto se regularice tal situación.

TÍTULO SEXTO

SEGREGACIONES

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 97

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

ARTÍCULO 98

Las personas físicas o morales, que pretendan dividir, subdividir, segregar, fusionar o lotificar inmuebles, así como realizar modificaciones, para los fines que señala la Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla, quedan sujetas a las disposiciones de dicha Ley, independientemente del régimen de propiedad a que estén sujetos.

ARTÍCULO 99

DOCUMENTOS REQUERIDOS:

- a) Solicitud dirigida a la dirección de Desarrollo Urbano;
- b) Alineamiento y Número Oficial vigente;
- c) Copia de la escritura con inscripción en el Registro Público de la Propiedad o boleta de inscripción o Contrato de Compraventa;
- d) Fotografías del predio a segregar o fusionar (interiores y exteriores);
- e) Copia de boleta predial del año en curso;
- f) Plano del predio general con cuadro de construcción de cada predio;
- g) Factibilidad de Agua Potable expedida por la dependencia correspondiente;
- h) Identificación oficial vigente con fotografía;
- i) En caso de que las escrituras no presenten medidas y colindancias, o exista una superficie mayor o menor físicamente en comparación a la declarada en la escritura, se deberá anexar Constancia Notarial vigente especificando las mismas;
- j) Dictamen de anuencia de CONAGUA en caso de colindar con ríos, dictaminando la afectación correspondiente;
- k) Dictamen de anuencia de CFE en caso de colindar con líneas de alta tensión de acuerdo a la afectación correspondiente;
- l) Presentar historial de ventas o certificado de libertad de gravamen vigente, y
- m) Los trámites deberá realizarlos el propietario, si se asigna un gestor, deberá contar con carta poder simple anexando copia de identificación oficial con fotografía, con firmas en original, si es persona moral deberá anexar acta constitutiva ratificada ante notario público.

TÍTULO SÉPTIMO
DE LA INFRAESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO I
AGUA POTABLE

ARTÍCULO 100

En el caso de nuevos desarrollos urbanos, a los que no sea factible dotarlos del servicio de agua potable, ellos serán los responsables de dotarse de agua potable o deberá gestionar y construir su propia fuente de abastecimiento, las que deberán cumplir con todos los requisitos legales.

ARTÍCULO 101

Queda estrictamente prohibido a los particulares, el abrir o cerrar válvulas, ejecutar tomas domiciliarias, reponer, reparar o cambiar tuberías por otras de diferente diámetro u otros actos similares, sin la autorización y supervisión del departamento responsable.

CAPÍTULO II
SISTEMA DE DRENAJE Y ALCANTARILLADO

ARTÍCULO 102

Queda prohibido a particulares:

- I. La ejecución de cualquier obra de drenaje de uso público;
- II. La construcción de registros terminales del drenaje domiciliario en la vía pública o fuera de los límites de la propiedad, y
- III. Verter aguas pluviales o residuales sobre las banquetas, áreas peatonales, andadores y plazas, o cualquier indicación realizada por las instancias federales o estatales en materia ambiental.

ARTÍCULO 103

Se denomina descarga predial, al tubo que une el predio con el ramal o red municipal. El diámetro de este tubo será de 6 pulgadas como mínimo.

ARTÍCULO 104

Las descargas de aguas residuales industriales y de servicios con agregados que puedan perjudicar al sistema municipal, deberán contar con alguna forma de tratamiento que elimine esos agregados antes de verterse al sistema municipal y en el caso de realizarse en algún arroyo, deberá contar también con la autorización necesaria.

ARTÍCULO 105

Las casas habitación aisladas que no cuente con factibilidad de descarga de sus aguas residuales a un sistema municipal, los propietarios implementarán fosas sépticas o algún sistema similar funcional.

CAPÍTULO III

INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 106

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

ARTÍCULO 107

INSTALACIONES AÉREAS: Las instalaciones aéreas en la vía pública, deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto. Dichos postes se colocarán dentro de la acera a una distancia mínima de quince centímetros entre el borde de la guarnición y el punto más próximo del poste. En las vías públicas en que no existan aceras, los interesados solicitarán a la Dirección el trazo de la guarnición.

ARTÍCULO 108

CONSERVACIÓN DE POSTES E INSTALACIONES EN LA VÍA PÚBLICA: Los propietarios de postes e instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a identificarlos, señalarlos y conservar en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando dejen de cumplir su función.

ARTÍCULO 109

RETIRO O CAMBIO DE UBICACIÓN DE POSTES O DE INSTALACIONES: La Dirección, podrá ordenar el retiro o cambio de

lugar de postes o instalaciones por cuenta de sus propietarios, por razones de seguridad o porque se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera.

CAPÍTULO IV

GUARNICIONES Y BANQUETAS

ARTÍCULO 110

Se entiende por banqueteta, acera o andador a las porciones de la vía pública destinadas especialmente al tránsito peatonal y de personas con discapacidad, en silla de ruedas manual o automático. El ancho de banquetetas está determinado según el ancho de vialidad que hace referencia el artículo 17 y es de orden obligatorio para los particulares respetar lo señalado durante su alineamiento para el otorgamiento de este espacio.

ARTÍCULO 111

Las banquetetas deberán construirse de concreto hidráulico con un espesor mínimo de 8 cm. y pendiente transversal del uno y medio al dos por ciento con sentido hacia los arroyos del tránsito vehicular. El acabado deberá ser con textura antiderrapante:

- I. La construcción de guarniciones y banquetetas deberá incluir acceso para discapacitados en los términos que señalen la Dirección;
- II. En los cruces peatonales, la banqueteta y guarnición deberá alojar como mínimo una rampa con ancho mínimo de 1.40 metros. En el caso de optar por alojar dos rampas, una para cada cruce, éstas tendrán ancho mínimo de un metro;
- III. Queda estrictamente prohibido construir escalones o rampas sobre la banqueteta para dar acceso a una propiedad;
- IV. El ancho mínimo de la banqueteta será de 1.50 metros después de la guarnición;
- V. Queda estrictamente prohibido con el fin de dar acceso a vehículos:
 - a) Rebajar el nivel del andador de la banqueteta para hacer rampas para vehículos;
 - b) Construir rampas sobre el nivel del andador de las banquetetas;
 - c) Las rampas de tránsito vehicular no se podrán construir sobre el área destinada al tránsito peatonal;

- d) Las rampas de tránsito vehicular no pueden sobresalir sobre el arroyo vehicular;
- e) Las rampas para el acceso de los vehículos a los predios se deberán resolver dentro de las propiedades, las banquetas no podrán presentar pendientes mayores al 2.0% desde el paramento al arroyo vehicular, y
- f) Se deberá priorizar la construcción de banquetas y rampas de acuerdo a los criterios de movilidad y accesibilidad presentes en el “Manual de calles: diseño vial para ciudades mexicanas” elaborado por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) en colaboración con el Banco Interamericano de Desarrollo (BID).

TÍTULO OCTAVO

LICENCIAS, PERMISOS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I

CONSTANCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 112

Además de lo establecido particularmente en este Reglamento la emisión de licencias, permisos y autorizaciones estarán sujetas a las siguientes generalidades:

- I. Formato de solicitud debidamente integrado con firma autógrafa del propietario y/o representante legal y copia de identificación oficial;
- II. Recibo de pago del Impuesto Predial vigente y/o constancia de no adeudo;
- III. La Secretaría podrá solicitar información adicional debido a las características atípicas del contexto urbano y/o del proyecto;
- IV. La solicitud será cancelada en caso que el propietario no la concluya durante los próximos 30 (treinta) días naturales de haber sido recibida oficialmente, y
- V. No constituye, implica o acredita derechos reales, como propiedad o posesión respecto a los inmuebles sobre los que se otorgue; no constituye apeo y deslinde; se expide sin afectación a derechos de terceros por ser un documento administrativo de control técnico urbanístico.

ARTÍCULO 113

LA CONSTANCIA DE USO DE SUELO: Es el documento que se emite para inmuebles ya edificados con antigüedad de 5 años o más para efectos de carácter notarial, en el que se indica la densidad de vivienda por hectárea, los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, el uso o destino asignado por los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento consignados en la carta urbana vigente.

ARTÍCULO 114

A la solicitud de constancia de uso de suelo se anexarán:

- I. Documento que acredite que la edificación tiene más de cinco años de haberse erigido por cada unidad solicitada. No aplica en caso de terreno baldío;
- II. Alineamiento y número oficial actualizado, y
- III. Cuatro fotografías del inmueble.

ARTÍCULO 115

PLAZOS Y VIGENCIA:

El tiempo de respuesta por parte de la Secretaría será de 5 (cinco) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud debidamente integrada.

La vigencia será de 1 (un) año contado a partir de la fecha de expedición.

CAPÍTULO II

FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 116

LA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO: Es el documento expedido por la Dirección, en el que se indica la factibilidad para el desarrollo de un predio, así como, la ocupación del suelo y el uso que es factible para desarrollar en un predio determinado, derivada de los Programas de Desarrollo Urbano.

INFORMACIÓN REQUERIDA:

- I. Alineamiento y número oficial actualizado;
- II. Cuatro fotografías del inmueble, y
- III. Indicación del uso que se propone para el inmueble.

ARTÍCULO 117

PLAZOS Y VIGENCIA:

El tiempo de respuesta por parte de la Secretaría será de 5 (cinco) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud debidamente integrada.

La vigencia será de 1 (un) año contado a partir de la fecha de expedición.

ARTÍCULO 118

CONDICIONANTE: Para cambio de régimen se deberá presentar documento que acredite que la edificación tiene más de cinco años de haberse erigido.

ARTÍCULO 119

La constancia y la factibilidad de uso de suelo no autorizan la utilización o aprovechamiento del suelo, siendo documentos de carácter estrictamente indicativo.

CAPÍTULO III

LICENCIA DE USO DE SUELO

ARTÍCULO 120

La Licencia de Uso de Suelo es el documento técnico expedido por la Dirección en el que se autoriza el aprovechamiento de uso específico en relación con una actividad determinada de acuerdo a la legislación aplicable vigente para un inmueble cualquiera que sea su régimen jurídico. Para la edificación sobre un predio se deberá obtener posteriormente la licencia de construcción respectiva.

ARTÍCULO 121

INFORMACIÓN REQUERIDA:

- I. Alineamiento y número oficial actualizado;
- II. Cuatro fotografías del predio;
- III. Anteproyecto arquitectónico y/o indicaciones de uso, y
- IV. Factibilidad y/o pago de servicio de agua potable y saneamiento.

ARTÍCULO 122

PLAZOS Y VIGENCIA:

El tiempo de respuesta por parte de la Secretaría será de 5 (cinco) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud debidamente integrada.

La vigencia será de 1 (un) año contado a partir de la fecha de expedición.

ARTÍCULO 123

La licencia de uso de suelo es independiente y condiciona la expedición de autorizaciones, permisos o licencias, tales como urbanizaciones, subdivisiones, fraccionamientos, fusiones, re lotificaciones, construcciones, demoliciones, reconstrucciones o adaptaciones de obras.

ARTÍCULO 124

LA LICENCIA DE USO DE SUELO ESPECÍFICO: para obtención de licencia de funcionamiento es el documento expedido por la Dirección en el que se especifica el uso permitido en un inmueble para la operación de un giro comercial.

INFORMACIÓN REQUERIDA:

- a) Cuatro fotografías del inmueble;
- b) El alineamiento y número oficial, y
- c) Documento que acredite que la edificación tiene más de cinco años de haberse erigido y/o terminación de obra.

ARTÍCULO 125

PLAZOS Y VIGENCIA:

El tiempo de respuesta por parte de la Secretaría será de 5 (cinco) días hábiles a partir de la recepción de la solicitud.

La vigencia será de 1 (un) año contado a partir de la fecha de expedición.

ARTÍCULO 126

CONDICIONANTES:

- I. Para giros de alimentos y bebidas se deberá presentar anteproyecto de distribución;
- II. Se exime de estacionamiento a locales destinados a comercio de barrio, y Menores a 30 m²; Giro exclusivo de compra-venta de los artículos en general; y No aplica a giros de servicio.

CAPÍTULO IV

USOS DE SUELO CONDICIONADOS O ESPECIALES

ARTÍCULO 127

La licencia de uso de suelo especial, se autoriza –dependiendo de cada caso– el uso o destino solicitado:

- I. Siempre y cuando se cumplan, realicen u obtengan durante el término de vigencia de la licencia los conceptos, obras, actividades o permisos consignados en la misma, y
- II. Hasta que acontezca una circunstancia determinada en la licencia, por la que deja de surtir efectos la licencia y el uso solicitado, como en el caso de afectaciones.

ARTÍCULO 128

Los conceptos, obras, actividades, permisos o condicionantes consistirán, entre otros en:

- I. Dictamen de Impacto Vial para concentración mayor a 10 (diez) vehículos;
- II. Resolutivo en materia de Impacto Ambiental emitido por la instancia competente;
- III. Estudio de factibilidad de servicios municipales expedido por la Entidad competente;
- IV. Proyecto y oficio de autorización emitido por Petróleos Mexicanos para estaciones de servicio, delimitación de derecho de vía para zona federal y demás que apliquen;
- V. Dictamen técnico para la delimitación de Zona Federal otorgado por la Comisión Nacional del Agua en relación a Aguas Nacionales o Bienes de Jurisdicción Federal;
- VI. Dictamen técnico para la delimitación de Zona Federal emitido por la Comisión Federal de Electricidad para predios o áreas donde existan torres o cables de alta tensión;
- VII. Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, tratándose de Zonas de Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos;
- VIII. Dictamen técnico para la delimitación de derecho de vía emitido por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes

tratándose de obras en vías generales de comunicación y zonas aledañas en el ámbito de su competencia;

IX. Autorización de la Secretaría de Educación Pública en el ámbito de su competencia;

X. Autorizaciones de las Entidades Federales y Estatales que señalen los ordenamientos legales respectivos;

XI. Autorización de la Secretaría de Salud en el ámbito de su competencia;

XII. Dictamen de Seguridad Estructural en edificaciones existentes destinadas a actividades que impliquen concentración masiva;

XIII. Autorización otorgada por la Dirección de Protección Civil y/o el Departamento de Bomberos;

XIV. Dictamen técnico para la delimitación de Zona de Riesgo emitido por la Dirección de Protección Civil en Zonas Federales y demás casos que aplique;

XV. Autorización correspondiente para fraccionamientos y desarrollos en régimen de propiedad en condominio;

XVI. Autorización otorgada por la Dirección General de Aeronáutica;

XVII. De la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para casos de su competencia, y

XVIII. Dictamen emitido por la Dirección de Protección Civil en relación a un Programa Especial de Protección Civil a cumplir durante el proceso constructivo.

ARTÍCULO 129

El otorgamiento de licencias de uso de suelo especiales quedará sujeto a la verificación o comprobación que realice la Secretaría, para efectos de constatar que las condicionantes han quedado efectivamente cumplidas. En caso de que no se hayan satisfecho dichas condicionantes y se hayan efectuado total o parcialmente las obras o utilizado el inmueble la Secretaría o el Presidente Municipal:

I. Podrán ordenar su cumplimiento inmediato y la suspensión o clausura las obras, y

II. Podrán revocar las autorizaciones o permisos otorgados.

ARTÍCULO 130

Los propietarios, poseedores, responsables gerentes o administradores de los inmuebles destinados a cualquiera de las siguientes actividades, deberán presentar para obtener la Licencia de Uso de Suelo Específico el dictamen correspondiente a un Programa Interno de Protección Civil:

I. Desarrollos habitacionales cualquiera que sea su régimen, Centros Comerciales, Oficinas públicas y privadas, Edificios destinados a Educación, Instalaciones deportivas, Baños públicos, Hospitales, Industriales y de almacenamiento, Salas de espectáculos, Centros de reunión, Deportivos, Templos y Estacionamientos públicos, en términos del presente Reglamento, y

II. Estaciones de Servicio en cualquiera de sus modalidades y todos aquellos que manejen y/o almacenen materiales peligrosos; y

III. Los demás que sean de alto riesgo o exista usualmente una concentración de más de 50 personas, incluyendo a los trabajadores del lugar. El Programa Interno de Protección Civil será aprobado por la Dirección de Protección Civil.

ARTÍCULO 131

Los usos que no estén expresamente contemplados en la tabla de compatibilidades derivada de los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento vigentes, se considerarán como condicionados, quedando sujetos a lo dispuesto por este Reglamento.

ARTÍCULO 132

Los usos, reservas, provisiones y destinos; la determinación de zonas para conservación, mejoramiento y crecimiento en el ámbito territorial del Municipio, se contendrán en los Programas de Desarrollo Urbano y Ordenamiento que, aunados a las disposiciones de este Reglamento, regularán el aprovechamiento y utilización de áreas y predios sobre los que se expedirán las autorizaciones, permisos o licencias correspondientes.

TÍTULO NOVENO

PROCEDIMIENTO PARA LA APLICACIÓN DE SANCIONES Y MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

CAPÍTULO I

INSPECCIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

ARTÍCULO 133

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

ARTÍCULO 134

DEL PROCEDIMIENTO DE INSPECCIÓN: Las inspecciones que se realicen en los términos del Artículo anterior, se sujetarán al siguiente procedimiento:

- I. Al practicar la inspección el Supervisor de Obra deberá identificarse con la credencial vigente expedida por el H. Ayuntamiento, que lo acredite como tal, solicitándole al inspeccionado se identifique de igual manera, teniendo este último la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate, otorgarle las facilidades necesarias para la práctica de la diligencia, así como, la documentación que se requiera para la práctica de la misma;
- II. El Supervisor de Obra deberá requerir al inspeccionado para que nombre a dos personas que funjan como testigos en la inspección, advirtiéndole que, en caso de estar en desacuerdo, éstos serán propuestos y designados por el propio Supervisor;
- III. La inspección se hará constar en Acta Circunstanciada, que se levantará en el lugar inspeccionado por triplicado, en formas numeradas y foliadas, en las que harán constar los hechos u omisiones que se hubiesen presentado durante la inspección, así como lo previsto a continuación:

- a) Si la ejecución de la obra cuenta con Licencia de Construcción respectiva, Autorización Provisional, Factibilidad o Licencia de uso de suelo y Bitácora;
- b) Hora, día, mes y año en que se inicie y concluya la visita;
- c) Colonia, calle, comunidad o características en que se encuentre ubicado el lugar en que se practique la visita;
- d) Nombre de la persona con quien se entendió la visita de inspección y si fuere posible, los datos de la identificación exhibida;
- e) Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos o su negativa a serlo y si fuere posible, los datos de la identificación exhibida;
- f) Los datos relativos al lugar o a la obra que se inspeccionó, indicando el objeto de la inspección;
- g) Manifestación del visitado, si quisiera hacerla;
- h) Nombre del Supervisor de Obra, y
- i) Firma de los que intervinieron en la inspección.

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

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

ARTÍCULO 135

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO:

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

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

ARTÍCULO 136

NOTIFICACIÓN: Las notificaciones que emita la Dirección, en términos de este Reglamento, son:

I. Personales: Las notificaciones se harán en días y horas hábiles, salvo en casos de extrema urgencia, y surtirán sus efectos el día hábil siguiente a aquél en que fueron hechas y al practicarlas deberá proporcionarse al interesado copia del acto administrativo que se notifique, así también, en la notificación deberá señalarse la fecha y la hora en que ésta se efectúe, recabando el nombre y la firma de la persona con quien se entienda la notificación; si ésta se niega a una u otra cosa, se hará constar en el Acta de Notificación. Si el notificador no encuentre a quien deba notificar, le dejará citatorio, mismo en el que se señalará la hora en que se entrega, para que espere a una hora fija del día hábil siguiente, y si la persona a notificar no estuviera en la hora y fecha señalada en el citatorio, se practicará la notificación con quien se encuentre en el domicilio siempre y cuando sea mayor de edad o en su defecto con el vecino más próximo. En caso de que estos últimos se negasen a recibir la notificación, ésta se fijará en lugar visible de dicho domicilio, debiendo el notificador asentar razón de tal circunstancia, para dar cuenta a la Dirección. Los servidores públicos, inclusive los notarios, serán notificados en su oficina, de manera personal o a través de su empleado receptor mediante oficio, y

II. Por estrado: Se practicarán notificaciones por estrado las que deban ser personales, si los interesados omiten señalar en su primer

escrito o actuación, lugar o domicilio para ese efecto. Y se fijarán éstas durante diez días naturales el documento que se pretenda notificar, en un sitio abierto al público de las oficinas de la Dirección, y ésta última deberá dejar constancia de ello en el expediente respectivo. En estos casos, se tendrá como fecha de notificación la del décimo primer día siguiente al primer día en que se hubiera fijado o publicado el documento.

CAPÍTULO II

SANCIONES

ARTÍCULO 137

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

ARTÍCULO 138

INFRACCIONES PRODUCIDAS POR PARTICULARES: Las personas físicas y morales que conforme a las disposiciones de este Reglamento resulten infractoras, serán sancionadas por la Dirección, independientemente de las penas y sanciones cuya aplicación corresponda a otras autoridades competentes en los términos que al efecto prevengan otros ordenamientos.

ARTÍCULO 139

OBLIGACIÓN SOLIDARIA: Para los efectos de este Reglamento, serán solidariamente responsables:

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

ARTÍCULO 140

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO: La infracción o contravención a las disposiciones del presente Reglamento, dará lugar a la imposición de sanciones, las cuales consistirán en:

- I. Sanción económica o multa. - Es la cantidad de dinero que el infractor debe pagar al H. Ayuntamiento, ante Tesorería Municipal, que va de 1 a 150 días de salario mínimo vigente en la zona económica del Municipio de Tecamachalco, en el momento de cometerse la infracción;
- II. Suspensión definitiva y/o Cancelación de la Licencia de Construcción. -En todas las obras públicas o privadas de construcción y alineamiento, modificación, ampliación, acondicionamiento, reparación, restauración, instalación o demolición, en ejecución o terminadas;
- III. Cancelación de Autorización Provisional;
- IV. Revocación de la Licencia de uso de suelo;
- V. Suspensión del registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra;
- VI. La suspensión puede ser hasta por seis meses; y obtendrá nuevamente el Registro respectivo una vez que se haya regularizado el incumplimiento, previo pago de la sanción económica o multa correspondiente;
- VII. Cancelación del registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra, quedando imposibilitado en el Municipio para ser responsable de una obra o Corresponsable de cualquier índole;
- VIII. Arresto hasta por 36 horas, y
- IX. Cualquier otra que tienda a lograr los fines expresados en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 141

DE LA CALIFICACIÓN DE LAS SANCIONES: Las sanciones se calificarán por la autoridad competente, tomando en cuenta;

- I. La gravedad de la infracción;
- II. Los daños y consecuencias que hubiere originado o puedan producirse;
- III. Las condiciones socio-económicas del infractor, y

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

ARTÍCULO 142

DE LAS SANCIONES ECONÓMICAS: Para la fijación de la sanción económica, ésta deberá hacerse entre el mínimo y máximo establecidos, además de lo señalado en el Artículo 138. Las sanciones pecuniarias se liquidarán por el infractor en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la fecha en que se haya hecho la notificación respectiva y su importe se considerará a favor del H. Ayuntamiento. En caso de no recibirse el cobro, éste se hará conforme a las disposiciones de las Leyes Fiscales aplicables.

ARTÍCULO 143

DE LA UNIDAD DE MEDIDA Y ACTUALIZACIÓN.

I. De 1 a 10 días de la Unidad de Medida y Actualización.

- a) Porque no tengan en la obra los planos autorizados, la Autorización Provisional, ni la Licencia respectiva;
- b) Cuando se invada con materiales o escombros, o se hagan excavaciones o modificaciones a la vía pública, sin haber obtenido previamente la Autorización correspondiente;
- c) Por obstaculizar las funciones de los Supervisores de Obra autorizados por la Dirección, y
- d) Cuando no se proporcione a la Dirección el aviso de la terminación de la obra, dentro del plazo establecido.

II. De 10 a 30 días de la Unidad de Medida y Actualización.

- a) Cuando la ejecución de la obra no se ajuste o se exceda de las tolerancias establecidas en este Reglamento con relación a los planos autorizados y a las disposiciones contenidas en la Licencia respectiva;
- b) Cuando no refrende anualmente ante la Dirección, su registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra;
- c) Cuando no cumpla con la obligación de llevar bitácora de obra en los casos que se requiera;
- d) Cuando no comunique a la Dirección la designación de técnicos auxiliares en la ejecución de la obra, y

e) Cuando haya obtenido su registro como Director Responsable de Obra o Corresponsable de Obra, proporcionando documentos e información falsos.

III. De 30 a 50 días de la Unidad de Medida y Actualización.

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

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

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

d) Cuando dolosamente proporcionen datos o información falsos en las solicitudes de Licencia o sus anexos.

IV. De 40 a 50 días de la Unidad de Medida y Actualización.

a) Cuando varíen el uso o destino de una edificación o inmueble sin la autorización de la Dirección.

V. De 50 a 100 días del salario mínimo:

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

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

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

VI. De 100 a 150 días de la Unidad de Medida y Actualización. - Cuando presenten o utilicen Licencias, Planos, Engomados y Permisos que no correspondan a la obra en ejecución y cuando incurra en faltas de carácter ecológico y cualquiera que esté en el Reglamento de Ecología y Protección del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 144

EN CASO DE REINCIDENCIA: Se duplicará el monto de la multa que corresponda, cuando el infractor cometa la misma violación, dos o más veces.

ARTÍCULO 145

SUSPENSIÓN DEFINITIVA O CANCELACIÓN DE UNA OBRA EN EJECUCIÓN: La Dirección podrá ordenarla sin perjuicio de la aplicación de la multa correspondiente, en los siguientes casos:

- I. Cuando previo dictamen técnico emitido por la Dirección se declare en peligro inminente, la estabilidad o seguridad de la construcción;
- II. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o integridad física de las personas, o pueda causar daños a la vía pública o a terceros;
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que haya indicado la Dirección con base en este Reglamento;
- IV. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y por sus Normas Técnicas Complementarias;
- V. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria;
- VI. Cuando se modifique el uso o destino de una edificación;
- VII. Cuando la obra se ejecute sin Licencia;
- VIII. Cuando la Licencia de Construcción sea revocada o haya vencido su vigencia;
- IX. Cuando se construya en áreas federales, municipales o de riesgo de acuerdo a lo estipulado en los dictámenes de delimitación emitidos por las instancias federales, estatales y municipales en el ámbito de su competencia, definidas en la demarcación de la restricción y/o afectación en su caso;
- X. Cuando depositen, viertan o liberen residuos de manejo especial o peligrosos en sitios no autorizados y pongan en riesgo al ecosistema y sus formas de vida, y
- XI. Cuando durante la construcción no se respete lo estipulado en materia ambiental: trasplante o reubicación de especies, conservación de ejemplares, reposición en masa forestal.

ARTÍCULO 146

CLAUSURA A OBRAS TERMINADAS. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

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

ARTÍCULO 147

DE LA CANCELACIÓN DE TODA LICENCIA, AUTORIZACIÓN O CONSTANCIA: La Dirección podrá cancelarlas cuando éstas hayan sido otorgadas con base en informes o documentos falsos o erróneos.

ARTÍCULO 148

DE LAS CAUSAS DE SUSPENSIÓN DEL REGISTRO COMO DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA O CORRESPONSABLE DE OBRA.

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

ARTÍCULO 149

DE LAS CAUSAS DE CANCELACIÓN DEL REGISTRO DE DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA O CORRESPONSABLE DE OBRA: Sin perjuicio en la aplicación de la multa correspondiente, serán las siguientes:

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

II. Cuando en virtud de sentencia ejecutoriada haya sido declarado responsable de algún delito derivado de su actuación como Director Responsable de Obra.

ARTÍCULO 150

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

ARTÍCULO 151

DE LAS DEMÁS INFRACCIONES: Las demás infracciones no contempladas en este Capítulo serán sancionadas con multa equivalente de 1 a 150 días de salario mínimo vigente en la zona económica del Municipio de Tecamachalco, en el momento de cometerse la infracción.

ARTÍCULO 152

MEDIOS DE IMPUGNACIÓN: Contra cualquier acto de la Dirección se podrá interponer el Recurso de Inconformidad previsto en la Ley Orgánica Municipal, dentro del término de quince días hábiles siguientes al de la notificación o ejecución del acto impugnado, o de aquél en que se tuvo conocimiento de su ejecución.

TRANSITORIOS

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Tecamachalco, de fecha 6 de agosto de 2021, por el que aprueba el REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE TECAMACHALCO, PUEBLA; publicado en el Periódico Oficial del Estado, el 29/sep/2021, Número 20, Tercera Sección, Tomo DLVII).

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

SEGUNDO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Ordenamiento.

TERCERO. Las solicitudes que se encuentren en trámite se resolverán de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tecamachalco, Puebla.

CUARTO. Las construcciones, alineamientos, segregaciones y toda obra que se encuentren en procedimiento, se deberán apegar de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento de Construcciones para el Municipio de Tecamachalco, Puebla.

QUINTO. Se instruye a la Secretaria General del H. Ayuntamiento del Municipio de Tecamachalco, Puebla, para que, en la forma legal correspondiente, realice lo procedente para la publicación del presente Reglamento ante el Periódico Oficial del Estado.

Dado en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de Tecamachalco, Puebla, a los seis días del mes de agosto del dos mil veintiuno. La Presidenta Municipal **C. MARISOL CRUZ GARCÍA.** Rúbrica. La Regidora de Juventud y Emprendimiento. **C. NATY VÉLEZ CORTÉS.** Rúbrica. El Regidor de Obras y Desarrollo Urbano. **C. JORGE JESÚS LEONEL REBOLLAR MIER.** Rúbrica. La Regidora de Bienestar Social y Equidad de Género. **C. ROSALÍA ANAYA ROSAS.** Rúbrica. El Regidor de Desarrollo Agropecuario. **C. JOSÉ CHÁVEZ HERNÁNDEZ.** Rúbrica. La Regidora de Industria y Comercio. **C. MARÍA DEL PILAR ROBLES VILLAFÁN.** Rúbrica. La Secretaria General. **C. MARÍA DE LOURDES SILVA SOTO.** Rúbrica.