

REGlamento de Construcción para Magdalena Jalisco

GACETA MUNICIPAL ORGANO INFORMATIVO

- 1. DISPOSICIONES GENERALES
- 2. FACULTADES DE LA DIRECCION DE OBRAS PUBLICAS
- 3. PERIFEROS RESPONSABLES DE
- 4. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS
- 5. PERMISOS
- 6. LICENCIAS
- 7. INSPECCION Y USOS
- 8. DOCUMENTACION
- 9. REQUISITOS
- 10. ASISTENCIA
- 11. RESPONSABILIDADES



H. AYUNTAMIENTO DE MAGDALENA, JALISCO.

CONTENIDO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

EL QUE SUSCRIBE C. M.V.Z. EFREN ALTAMIRANO SOLIS, SECRETARIO Y SINDICO MUNICIPAL DE MAGDALENA, JALISCO, CERTIFICA Y HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL MUNICIPIO DE MAGDALENA, JALISCO, FUE PUBLICADO Y DADO A CONOCER A LA POBLACION SEGUN CONSTA EN EL ACTA DE CABILDO NUMERO 47 DEL PERIODO 95-97.



ATENTAMENTE:
MAGDALENA, JALISCO, 23 DE 1997
EL C. SECRETARIO Y SINDICO MUNICIPAL

M.V.Z. EFREN ALTAMIRANO SOLIS

GACETA MUNICIPAL

J. DE JESÚS RUBÉN ARCE VELADOR, Presidente Constitucional del Municipio Autónomo y Libre de Magdalena, Jalisco a los habitantes del mismo hago saber...

"Que por la Secretaría General del H. Ayuntamiento me ha sido enviado por el Cabildo, para su sanción, publicación y puesta en vigencia, el siguiente

Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano para Magdalena Jalisco

Índice general

- 1 Disposiciones generales.
- 2 Facultades de la Dirección de Obras Públicas.
- 3 Peritos responsables de obras.
- 4 Procedimientos Administrativos.
- 5 Inspección.
- 6 Vialidad.
- 7 Zonificación y usos.
- 8 Nomenclatura.
- 9 Alineamientos.
- 10 Acotaciones.
- 11 Servidumbres.
- 12 Consideraciones generales del proyecto constructivo.
- 13 Normas básicas de diseño.
- 14 Edificios para comercios y oficinas.
- 15 Escuelas y hospitales.
- 16 Construcciones para industrias.
- 17 Instalaciones para espectáculos.
- 18 Estacionamientos.
- 19 Cementerios.
- 20 Excavaciones.
- 21 Rellenos. •
- 22 Demoliciones.
- 23 Cimentaciones.
- 24 Edificación.
- 25 Autoconstrucción.
- 25 Auto urbanización y regularización de fincas.
- 27 Apoyo de programas de desarrollo.
- 28 Anuncios.
- 29 Ferias (aparatos mecánicos)
- 30 Prohibiciones, sanciones (medios para cumplirlos).
- 31 Recursos.

1. Disposiciones generales

ARTÍCULO 1º. El presente Reglamento es de observancia en todo territorio de Municipio Autónomo y Libre de Magdalena, Jalisco; y se expide de conformidad con las facultades que confiere al Ayuntamiento el Artículo 115, fracciones II, y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con el Artículo 73, fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco, y el 39 fracción I incisos 7, 9, 19 y 42 de la Ley Orgánica Municipal, así como lo contemplado en el 66, 67 y 68 de la Ley Agraria.

ART 2º. Toda excavación, construcción, demolición o remodelación de cualquier genero que se ejecute en propiedad pública o del dominio privado, así como todo acto de ocupación de la vía pública, dentro del municipio de Magdalena debe regirse por las disposiciones del presente Reglamento.

ART 3º. Corresponde al Ayuntamiento Constitucional de Magdalena, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior y también la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, por conducto de la Dirección de Obras Públicas.

ART 4º. Las disposiciones de este reglamento, también se aplicaran a zonas de asentamientos humanos irregulares, quedando condicionadas las licencias de construcción, a que se ajusten a los esquemas de ordenamiento y de regularización correspondientes a cada zona.

ART 5º. Para los fines de este reglamento se designará al Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el Municipio de Magdalena como " El Plan Municipal " a la Dirección de Obras Públicas como " La Dirección ", a los esquemas de Ordenamiento Urbano como " Cartas de Ordenamiento ", y al Reglamento de Construcciones y Desarrollo Urbano para el Municipio como " El Reglamento ".

ART 6º. En todo lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente, en el orden siguiente: La Ley de Desarrollo Urbano Estatal, La Ley de Asentamientos Humanos, las normas del derecho Administrativo Jalisciense, La Jurisprudencia, La Equidad, La Analogía, La Costumbre y Los Principios Generales del Derecho.

2. De las facultades de la Dirección de Obras Públicas

ART 7º. La Dirección de Obras Públicas, para los fines a que se refiere este Reglamento, tiene las siguientes facultades:

A. La elaboración y aplicación del Plan de Desarrollo Urbano, como lo indica el artículo 115 de la Constitución política de

los Estados Unidos Mexicanos, para que establezca los usos y destinos del suelo.

- B. Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y sujeción a las Leyes sobre la materia, así como dictaminar sobre la clasificación y tipificación de fraccionamientos, colonias y zonas urbanas con las características que en particular considere necesarias. Por lo tanto, será la encargada de establecer los criterios sobre los avalúos de terrenos y construcciones para la aplicación de lo anterior y de La Ley de Ingresos del Municipio.
- C. Determinar administrativa y técnicamente que las construcciones, instalaciones, calles, servicios y equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad, y fisionomía de acuerdo a su entorno.
- D. Conceder, negar o revocar, de acuerdo con este reglamento, las licencias y permisos para todo genero de actividades contempladas en el artículo 2.
- E. Inspeccionar todas las actividades contempladas en el artículo segundo, ya sea que éstas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar el cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento.
- F. Practicar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura, o edificio cualquiera.
- G. Ordenar la suspensión de obras en los casos previstos por este Reglamento.
- H. Dictaminar en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos ó que causen molestias, para evitar el peligro o perturbación, y en su caso clausurar el inmueble y revocar las licencias municipales.
- I. Ejecutar por cuenta de los propietarios, las acciones ordenadas en cumplimiento de este reglamento y que no fueron realizadas en el plazo fijado por la Dirección de Obras Públicas; para tales efectos, los gastos erogados por la Dirección de Obras Públicas por esos conceptos, tendrán el carácter de créditos fiscales y podrán ser enviados a la Tesorería Municipal a fin de que ésta proceda a hacerlos líquidos mediante el Procedimiento Administrativo de Ejecución.
- J. Proponer, a la oficina única de clasificación integrada por jueces calificados, las sanciones que correspondan, para su calificación, de acuerdo a la Ley de Ingresos.
- K. Llevar un registro clasificado de peritos integrales, peritos especializados y de compañías constructoras, así como registro

provisional para la ejecución de obras federales, estatales y municipales.

- L. Evitar el asentamiento ilegal en zonas irregulares; reordenar los existentes, aplicar esquemas de ordenamiento que tomen en cuenta la vialidad necesaria y los espacios suficientes para la integración de equipamiento urbano, servicios públicos y otros de interés común, así como promover la regularización de éstos realizando las demoliciones que se requieren en aquellas construcciones que no cumplan con el objetivo social a que se vocacione por el Plan de Desarrollo Urbano.
- M. Para el estudio y propuestas de reforma al presente reglamento se integra una comisión técnica cuyos miembros designará el Presidente Municipal.

3. De los Peritos responsables de la obra

ART 8º. Se denominan peritos, aquellos ingenieros o arquitectos registrados en la Dirección con ese carácter y a quienes el Ayuntamiento concede la facultad exclusiva de avalar, con registros indispensables para el otorgamiento, las solicitudes de licencias para construcciones, demoliciones, excavaciones ó remodelaciones, imponiéndoles, por otra parte, la obligación de acatar este reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se haya otorgado la licencia, con su intervención.

ART 9º. Salvo los casos expresamente exceptuados por este Reglamento, la Dirección cuando no se cuente con el aval a que se refiere el artículo anterior, no autorizará la licencia para la ejecución de obras. Por lo tanto la Dirección, apoyada en los colegios de profesionistas del estado, otorgará el registro solo a aquellos profesionistas relacionados con la materia, que cumplan con los requisitos establecidos.

ART 10. Las licencias para obras con problemas técnicos particularmente, sólo se conceden cuando sean avaladas por peritos especializados. El registro del perito es permanente y su vigencia dependerá de la oportunidad con que se cubran los derechos respectivos.

ART 11. Todo perito con registros vigentes, contará con una credencial expedida por la Dirección, que lo acredite como tal y deberá presentarla para todos los trámites de licencias que realice ante la misma Dirección.

ART 12. La vigencia de la credencial a la que se hace mención no podrá ser mayor de un año y la renovación de la misma será dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su vencimiento, previa comprobación del cumplimiento de las obligaciones señaladas por la Ley de Ingresos y este Reglamento.

ART 13. Los peritos reglamentados por este ordenamiento se clasifican en tres grupos:

1. PERITO B: Son los que pueden solicitar licencia Para obras de tipo simple (habitacional, dos niveles máximos).
2. PERITO A: Son los que pueden solicitar Licencias para toda clase de obra, o parte de ellas siempre y cuando éstas no presenten algún problema en especial, debiendo auxiliarse, cuando el caso lo requiera, y a juicio de la Dirección, por un perito especializado.
3. PERITO ESPECIALIZADO: Son aquellos que pueden solicitar licencias, para obras que pertenezcan a su especialidad de ingeniería, arquitectura o urbanismo, y que presenten problemas particulares.

ART 14. Los requisitos para obtener registros como peritos serán los siguientes:

PERITO B: Ingeniero Civil y/o Arquitecto Pasante.

PERITO A: Ingeniero Civil y/o Arquitecto Titulado: Cédula Profesional, tres años de experiencia comprobada en el ramo (Curriculum); cubrir los derechos respectivos.

PERITO ESPECIALIZADO: Ingeniero Civil y/o Arquitecto Titulado (Cédula Profesional); cinco años de experiencia mínima en el ramo; curriculum que demuestre cursos o estudios de especialidades de ingeniería, arquitectura o urbanismo (constancias oficiales); cubrir los derechos respectivos.

ART 15. La Dirección llevará un registro de los peritos generales y especializados que hayan cumplido los requisitos correspondientes, a quienes por tanto se les haya otorgado la inscripción, publicando la lista de los peritos generales y peritos especializados, en los tableros de sus propias oficinas.

ART 16. Todo perito será responsable por lo que firma, así como la ejecución de la obra desde su inicio, hasta su culminación, debiendo dar aviso de la terminación de la misma, su suspensión o modificación ante la Dirección.

ART 17. Es obligatorio colocar en lugar visible de la obra, la pancarta que contenga los datos con su nombre, número de licencia de la obra, ubicación con el número oficial otorgado y la institución que otorga el título.

ART 18. El perito que no dé cumplimiento a lo dispuesto en el presente reglamento, se hará acreedor a las sanciones consistentes en suspensión temporal, cancelación del registro o de carácter económico, en los términos de la Ley de Ingresos Municipales.

ART 19. El cambio de perito de obras se podrá solicitar en cualquier etapa de la construcción corresponde a

la Dirección autorizarlo, asumiendo el nuevo perito las responsabilidades derivadas de la obra.

ART 20. A ningún perito se le concederán licencias de construcción por mayor cantidad de lo que su capacidad y organización plenamente demostrada le permita controlar y supervisar, a juicio de la Dirección.

4. Procedimientos administrativos

ART 21. las infracciones a las normas del presente reglamento, serán sancionadas conforme a las disposiciones contenidas en el mismo.

ART 22. Es obligación de todo particular que pretenda realizar cualquiera de las acciones que se mencionan en el Artículo 2 recabar ante la Dirección, la factibilidad previa a la licencia de construcción, de donde se señalan las consideraciones y características, debiendo además si la Dirección lo estima necesario al tomar en cuenta el género de las Obras a realizar anexar los dictámenes y condicionantes que se soliciten de los organismos municipales, estatales y federales involucrados al respecto.

ART 23. Las licencias de construcción tendrán carácter, cuando se hayan complementado los requisitos señalados en el Artículo 24, siempre y cuando los documentos complementarios no sean técnicamente indispensables, pero nunca cuando falte el dictamen relativo al Agua Potable y Alcantarillado, si se requiere.

ART 24. Son requisitos para el otorgamiento de licencia de construcción, niveles, alineamientos y asignaciones de números oficiales a juicio de la Dirección;

- a) Solicitud de licencia con datos completos, suscrita por el propietario o representante legal.
- b) Anexar documentación que acredite propiedad el terreno o copia de los pagos del impuesto predial y de los servicios del agua en su caso.
- c) Factibilidad otorgada por la Dirección.
- d) Proyecto que se ajuste a las normas señaladas en dicha factibilidad.
- e) Planos para el permiso que contenga como mínimo:
 - Planta (s) arquitectónica (s) de conjunto,
 - Estructura en su caso (vigas).
 - Plantas de cimentación.
 - Drenaje.
 - Cortes.
 - Alzados.
 - Localización con medidas de terreno y Referencias esquinas.
 - Especificaciones generales.
 - Cotas parciales y totales.
 - Recuadro informativo con datos completos.

- f) Aprobación del Departamento de Salud Pública del Estado.
- g) Comprobación del Registro de Obra ante la Dirección de Catastro.
- h) Los que señale la factibilidad.
- i) Pago de los derechos del Ayuntamiento.

ART 25. La ejecución de las Obras se ajustarán a las normas y disposiciones establecidas en este Reglamento para mantener seguridad, estabilidad, calidad y buen aspecto cualquier cambio y principalmente de tipo estructural, deberá darse aviso a la Dirección, en un plazo máximo de quince días, la que determinara si es procedente o no.

ART 26. Es obligatoria la obtención de licencia de habitabilidad para todas las construcciones, exceptuando aquellas realizadas por autoconstrucción y las autorizadas vías habitación popular.

Esta licencia constituye por sí misma; para el propietario el aviso de terminación de la obra y para el perito, la liberación con carácter administrativo de la responsabilidad contraída con el propietario, quedando vigente la responsabilidad por la seguridad estructural de la obra.

ART 27. La dirección ejercerá control sobre peritos cuando la construcción esté terminada y no se haya tramitado la habitabilidad para la misma, pudiendo llegar el caso de negar la concesión de nuevos permisos hasta que se logre el trámite de habitabilidad pendiente. Se entiende por Obra terminada, aquella que es suficiente en sus instalaciones, o que por lo menos cumple con los requisitos mínimos del cajón de crédito correspondiente otorgado para su construcción.

ART 28. Se otorga un plazo de quince días como máximo para el trámite de habitabilidad, contados a partir de la terminación de la Obra, siempre que haya concluido la vigencia del plazo para construcción señalado al otorgarse la licencia respectiva. Terminando este período deberán cubrirse derechos por cada bimestre vencido o fracción de acuerdo a lo que señala la Ley de Ingresos en vigor.

ART 29. El cumplimiento al presente Reglamento será verificado por el cuerpo de inspección mediante visitas periódicas, asentando las observaciones pertinentes al desarrollo de la Obra.

ART 30. Los inspectores, previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, con sujeción a las normas establecidas en el capítulo respectivo, siendo estrictamente necesario un específico acuerdo escrito, emitido por la Dirección, debidamente fundado y motivado, para realizar inspecciones en edificios habitados.

ART 31. Los inspectores levantarán las actas de infracción correspondiente, por violación al Reglamento, las que servirán para aplicar la sanción e acuerdo a la ley de Ingreso en vigor, para cada uno de los conceptos, sin perjuicios de que se contemplen las obligaciones, motivo de la infracción.

ART 32. Podrán otorgarse permisos sin licencia, cuando se trate de ampliaciones que no excedan a veinte metros cuadrados (20 m2), o modificaciones menores que se refieran al mejoramiento de la vivienda, mediante la expedición de una orden de pago que cubra los derechos correspondientes.

ART 33. No se requerirá Licencia para efectuar las siguientes Obras:

- a) Resanes y enjarres interiores.
- b) Reposición y reparación de pisos que no afecten a la estructura.
- c) Pintura y revestimientos interiores.
- d) Reparación de albañales y registro interiores.
- e) Reparación de tubería de agua.
- f) Limpieza, enjarres, aplanados, pintura y revestimientos en fachadas. En estos deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar molestias al vecindario.
- g) Impermeabilización y corrección de humedades o efectos salitrosos en interiores.
- h) Impermeabilización y reparación de azoteas integralmente sin que se afecten elementos estructurales.
- i) Acciones emergentes, para prevención de accidentes, con reserva de comunicar a la Dirección, dentro de un plazo menor de 72 horas, a partir de la iniciación de la obra.
- j) Construcciones de carácter provisional para uso de oficinas de obras, bodegas o vigilancia en el predio donde se edifique la obra y los servicios sanitarios provisionales correspondientes.
- k) Elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble.
- l) Aquellas acciones permisibles y cuando a juicio de la Dirección, no se afecten los intereses del Municipio.

ART 34. No se concederán nuevas licencias para obras a peritos que hayan incurrido en infracciones al presente Reglamento, hasta en tanto no las regularicen.

ART 35. Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra, con sujeción a lo que al efecto establece el Artículo 215 de este Reglamento.

ART 36. En el caso de suspensión de Obras, por así convenir a los intereses de los particulares, deberá darse aviso a la Dirección en un plazo no mayor a los quince días para asentarlos en la licencia de construcción correspondiente y evitar que se cumpla el plazo concedido a la misma, así como la reiniciación

de labores. Cuando una licencia se otorgue con carácter condicionado, esta tendrá una vigencia de noventa días, y únicamente cuando se justifique retraso por causa de imputables al trámite ante la dependencia del Ayuntamiento involucrada, se podrá conceder plazo extraordinario; una vez expirado el mismo se grabará conforme lo disponga la Ley de Ingresos.

ART 37. Una vez concluido el plazo otorgado en la licencia definitiva, si no se terminarán las obras autorizadas, podrán otorgarse prórrogas bimestrales, cuyos derechos se cubrirán de acuerdo a los señalado en la Ley de Ingresos del Municipio.

ART 38. Para tener licencia de habitabilidad, será imprescindible que lo ejecutado corresponda íntegramente, a lo autorizado o sea acorde a los cambios solicitados. La verificación de lo anterior se llevara a cabo mediante dictamen pericial, que certifique las condiciones de seguridad para los moradores, así como las garantías de que las obras no ofrezcan molestias futuras a los vecinos, ni afectación de ninguna especie a la vía pública.

ART 39. Tanto el (los) propietario (s) como los peritos de obra serán solidarios ante la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este reglamento.

ART 40. Las licencias que ampararán la habitación popular quedarán exentas de los trámites, que la Dirección avale la propiedad y en su caso la posesión del terreno. Quedan incluidas aquellas que correspondan a zonas urbanas o rurales, clasificadas en la zonificación respectiva, y en todos los casos las que se realicen por autoconstrucción, mismas que recibirán asesoría gratuita de la Dirección para la elaboración del proyecto y ejecución de la obra. Los plazos para la ejecución de este tipo de obras quedaran abiertos esto no las excluye de los pagos que contemplen La Ley de Ingresos Municipal.

ART 41. Las licencias no contempladas en este Reglamento, incluyendo los pagos por los derechos correspondientes; quedarán sujetas a permisos especiales o extraordinarios los que se determinarán con base en un análisis razonando y por analogía de circunstancias, pero siempre procurando que el criterio establecido preserve los intereses del Municipio.

ART 42. Para las obras cuya construcción esté suspendida será obligatorio, y bajo la responsabilidad compartida entre peritos y propietarios, aislar de la vía pública dicha obra, utilizando barda provisional o cubriendo vanos y protegiendo las áreas que constituyen peligro a la comunidad.

ART 43. El Artículo 2º de este Reglamento también se aplicará a zonas de asentamientos irregulares donde se otorgará cuando sea factible, registro de obra.

5. De la inspección

ART 44. La Dirección vigilará y verificará el cumplimiento del presente Reglamento, a través del personal de Inspección.

ART 45. Mediante la inspección rutinaria, el Departamento de Inspección ejercerá la acción propia de su función en todas las obras en proceso, de conformidad con los Artículos correspondientes de este Reglamento.

ART 46. El personal que se comisione a este efecto deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial y de orden escrita de la Dirección, en la que se precise el objeto de su visita.

ART 47. Los propietarios ó sus representantes, los encargados, los peritos y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tienen la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate, a los inspectores de la Dirección.

ART 48. Durante la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos o comisiones constitutivos de la infracción; los Artículos del Reglamento Interior del Ayuntamiento; así mismo las consideraciones o recomendaciones a que haya lugar.

6. De la vialidad

ART 49. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, o para dar acceso a los predios colindantes, ó para alojar cualquier instalación de una obra pública, ó de un servicio público. Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue al alineamiento oficial o del lindero de dicha vía pública.

ART 50. Las vías públicas, mientras no se desactiven de uso público a que están destinadas, por resolución de las autoridades municipales, aprobada ésta por el H. Congreso del Estado, tendrán carácter de inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetas a ningún gravamen a menos que por interés público lo promueva la autoridad municipal competente. Corresponde a las autoridades municipales la fijación

de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, acceso y otros semejantes que se refieren al uso y destino de las vías públicas, conforme a las Leyes y Reglamentos respectivos.

ART 51. Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección, en los archivos municipales y estatales, aparezca como vía pública y destinado a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

ART 52. Corresponde a la Dirección el dictar las medidas necesarias para promover y reparar los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso común en los términos a que se refiere el Artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

ART 53. Las vías públicas tendrán el diseño y el ancho que al objeto se fijen en las resoluciones del Ayuntamiento.

El proyecto oficial relativo señalará las porciones que deban ser destinadas a banquetas ó tránsito de personas y vehículos, sin que en ningún caso la anchura del arroyo para tránsito de vehículos pueda ser inferior a la señalada dentro de las clasificaciones propias a cada tipo de vialidad definidas en el reglamento de zonificación del Estado de Jalisco y el Plan Municipal.

ART 54. Los tipos de vialidad, para efectos de la aplicación del presente Reglamento se definen en: REGIONALES. Aquellos de sección variable destinados a integrar los ingresos carreteros, con posibilidades de contener el tráfico pesado. INTERURBANAS. Con sección mínima recomendable de treinta metros (30.00 m) de paramento; con tránsito semi rápido y mixto, con infraestructura mayor. COLECTORAS. Con sección mínima de diecinueve metros (19.00 m) de paramento a paramento, con tránsito vehicular ligero, semi lento y previniendo cruces y circulación peatonal constantes, con infraestructura intermedia. LOCALES. Son los destinados principalmente a dar acceso a los locales del fraccionamiento de las propiedades. No deberán ser menores de quince metros (15.00 m) en los fraccionamientos habitacionales urbanos de primera y tipo medio; y de trece metros (13.00 m) en los habitacionales urbanos de tipo popular y campestre. Las banquetas tendrán, en el primer caso, un ancho mínimo de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) y, en el segundo, un mínimo de dos metros (2.00 m). Cuando por razones justificadas por el Proyecto urbanístico existan calles locales cerradas, éstas deberán rematar en un retorno cuyo diámetro sea, como mínimo, dos veces el ancho del arroyo más el ancho de las banquetas correspondientes.

Ninguna calle cerrada podrá tener una longitud mayor de ochenta metros (80.00 m), medidos desde

su intersección con una calle que no sea cerrada, y será obligatorio usar en la nomenclatura el termino "cerrada" ó "retorno".

Solo se permitirá una longitud mayor, cuando las condiciones topográficas las justifiquen. Este tipo de calles no se permitirá en los fraccionamientos industriales, en los que las calles no podrán tener un ancho menor, de alineamiento de las propiedades de dieciocho metros (18.00 m).

Andadores: Con secciones de ocho metros (8.00 m) para uso peatonal preferente, con posible ingreso vehicular de los vecinos directos, con infraestructura directa.

ART 55. Los particulares que sin previo permiso de la Dirección, ocupen en contravención a los reglamentos municipales la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos o de cualquier forma, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado de alumbrado público, estarán obligados sin perjuicio de las sanciones administrativas o penalidades a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías públicas y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto les sean señaladas por la Dirección.

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

ART 56. Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública, sin el previo permiso de la Dirección, la cual en consecuencia, tendrá la facultad de fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales, la permanencia en la vía pública de materiales y escombros por sólo el tiempo necesario para la realización de las obras de los obstáculos al expedito y seguro tránsito de las vías públicas, en la forma que la misma Dirección determine, tomando al respecto las medidas necesarias y levantando las infracciones que en violación a sus disposiciones sean cometidas.

Por lo tanto queda prohibido hacer revolturas de concreto, reparaciones de morteros y de cualquier mezcla sobre el arroyo vehicular o la banqueta, debiéndose hacer las artesis dentro del predio de la obra.

ART 57. Los andadores que contengan instalaciones, o de cualquier tipo de servicios, que involucren a más de una vivienda señalada, con longitud máxima de setenta metros (70.00 m) a partir del vial que le de acceso con las características de diseño que la Dirección apruebe, deberán tomar en cuenta el posible servicio, que garantice el control de cualquier tipo de emergencia. Se excluye de lo anterior, las áreas de tránsito integradas en régimen de condominio, mismas que podrán modificar sus características, de acuerdo al Reglamento de Reservas de Uso del Suelo, aprobado por la Dirección y para cada caso.

ART 58. Queda prohibido el uso de la vía pública para cualquier tipo de instalación de carácter particular, siendo preciso aclarar que serán permitidas dentro de las zonas industriales con autorización excepcional. Cuando sea necesario que crucen las calles de acceso a zonas habitacionales, será únicamente por vías interurbanas y también con autorización excepcional quedando en ambos casos, además, obligados a retirarlas en el momento que la Dirección lo exija.

ART 59. La tipificación correspondiente a los viales existentes en el municipio de Magdalena, será determinante para modificar o definir los usos del suelo que se pretendan a éstos y deberá observarse en forma general el siguiente capítulo y particularmente, en los anexos relativos.

ART 60. La Dirección establecerá las restricciones para la ejecución de rampas en guarniciones y banquetas para la entrada de vehículos así como las características, normas, tipos para rampas de servicio o personas impedidas, ordenara el uso de rampas móviles cuando corresponda y además lo que contemple el reglamento de zonificación del estado.

7. Zonificación y usos

ART 61. Toda acción de las comprendidas en el artículo No. 2 de este Reglamento, necesariamente tendrá que ajustarse a las características, normas y disposiciones que en particular estén determinadas para cada zona específica, quedando prohibidos los usos señalados como incompatibles.

ART 62. Las zonas del municipio de Magdalena quedan integrados por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos y demás urbanizaciones, que sujetas a la estructuración urbana del Plan Municipal, serán base para elaborar las normas, disposiciones, características, pago de derechos, sanciones, revocación de licencias, suspensiones, clausuras y demoliciones según el caso.

ART 63. Las zonas habitacionales se clasifican como;

Habitacional Urbana de Primera. Superficie mínima trescientos metros cuadrados (300.00 m²); frente

metros (10.00 m); servicio cuatro metros (4.00 m); superficie libre treinta por ciento (30 %). Habitacional Jardín: Todos los requerimientos se ajustarán en base a un dictamen del DPUEJ.

Habitacional Urbana Tipo Medio. Superficie mínima ciento cuarenta metros cuadrados (140.00 m²); frente mínimo; ocho metros (8.00 m); servicio dos metros (2.00 m); superficie libre veinte por ciento (20 %).

Habitacional Urbana Tipo Popular. Superficie mínima noventa metros cuadrados (90.00 m²); frente mínimo seis metros (6.00 m).

Habitacional Objeto Social. Aquellos que se desarrollan mediante gestión pública a través de los Ayuntamientos y/o Gobierno del Estado.

Habitacional Campestres y de Granjas de Explotación. Localizados fuera de los límites urbanos.

F. Industriales. Construcciones de uso fabril exclusivamente.

F. Industriales de Tipo Selectivo. Construcciones de uso febril donde se produzcan humos, ruidos, olores o desperdicios nocivos. Cualquier estudio más detallado con respecto a fraccionamientos se deberá consultar a la Ley de Zonificación del Estado.

ART 64. En todos los fraccionamientos o colonias, sin importar su tipo, donde soliciten usos diferentes al habitacional para el que fueron previstos, deberán clasificarse para su aprobación como complementarios a los servicios requeridos y respetar las áreas verdes que se marcan para estas, en la estructuración urbana que se prevé, tomándose como incompatibles los que deterioren, contaminen, congestionen o perturben la tranquilidad de los vecinos.

ART 65. Será obligatorio para los nuevos fraccionamientos, definir las zonas donde se prevé la ubicación de equipamiento urbano y servicios auxiliares, que tomando en cuenta la densidad máxima tolerable del desarrollo, guarde proporción complementaria o suplementaria, con la estructura de la zona donde se ubique.

ART 66. Quedan prohibidos los usos que perjudiquen a los sistemas de abasto y desecho.

ART 67. Tratándose de aquellas industrias no contaminantes y que no causen molestias algunas, podrán ubicarse próximas a zonas habitacionales, siempre y cuando ofrezcan beneficios a estas áreas y no afecten la imagen del tránsito o el ambiente.

ART 68. Las densidades de construcción y población serán máximas y mínimas, quedando establecidas para cada zona en particular, considerando además que en

mínimo diez

las calles descritas como locales, no se podrán construir más de tres niveles o una altura tope de ocho metros (8.00 m) y sólo se permitirán la mayor altura en las calles o avenidas colectoras o interurbanas que cuenten con infraestructura suficiente.

ART 69. Serán requisitos para la aprobación de los proyectos, tomar en cuenta las características de las construcciones colindantes, a fin de procurar la integración más adecuada a juicio de la Dirección y respetando en el caso de las calles locales, una diferencia máxima de un nivel entre las mismas.

ART 70. Se tomará como límite mínimo de superficie construida para cada unidad de vivienda en los multifamiliares ciento veinte metros cuadrados (20.00 m²) para residencial de primera o jardín, noventa metros cuadrados (90.00 m²) (residencial); sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m²) (medio); cuarenta y nueve metros cuadrados (49.00 m²) (popular).

En los desarrollos de objetivo social únicamente se permitirán áreas menores en pies de casa de treinta tres metros cuadrados (33.00 m²).

8. Nomenclatura

ART 71. Es facultad del Gobierno Municipal regular los nombres que se impondrán a las calles, calzadas, avenidas, parques, mercados, escuelas, bibliotecas, centros sociales, plazas, unidades asistenciales, conjuntos habitacionales, colonias, poblados, fraccionamientos, ó cualquier lugar público que requiera alguna denominación y que sobre el particular la amerite.

ART 72. Una vez que haya sido recibida por el Cabildo la solicitud referida, se turnará a las comisiones respectivas para su estudio, análisis y dictamen procediéndose como lo dispone el Reglamento interior.

ART 73. No podrán imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones municipales, estatales y federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado durante el período de su gestión.

ART 74. La denominación de nuevos fraccionamientos sus calles y lugares públicos municipales deberán ajustarse a lo establecido en el presente reglamento.

ART 75. Sólo se podrá imponer el nombre de personas a calles y lugares públicos de quienes se hayan destacado por sus actos en beneficio de la sociedad.

ART 76. Los nombres a lugares públicos señalados en el Artículo No. 70 de este Reglamento, sólo podrán ser mexicanos en los términos de! Artículo anterior.

ART 77. Únicamente se les podrá imponer el nombre de algún extranjero, a los lugares señalados en este Reglamento, a quienes hayan hecho beneficios a la comunidad internacional.

ART 78. En las placas públicas que se fijen con motivo de la inauguración de la obra pública que realice la administración municipal; cuando se trate de obras llevadas a cabo con recursos municipales, no deberán consignarse los nombres del presidente o vicepresidente municipal, regidores y demás servidores públicos, durante el período de su encargo, ni el de sus cónyuges o parientes hasta un segundo grado.

ART 79. En las placas inaugurales de las obras públicas a que se refiere el Artículo No.77 del presente Reglamento, deberá asentarse que las mismas, fueron realizadas por el gobierno municipal con el esfuerzo del pueblo y se entregan para su beneficio.

ART 80. En las denominaciones oficiales de las obras bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación se procurará hacer referencia a los valores nacionales o nombre de personas ameritadas, a quienes la nación, el estado o el municipio deberá exaltar, para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y condiciones señaladas en el presente Reglamento.

El número oficial debe ser colocado en parte visible de le entrada a cada predio o finca y reunir las característica que lo hagan claramente legibles.

9. Del alineamiento

ART 81. Se entiende por alineamiento, la fijación por la Dirección sobre el terreno de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida ó por establecerse.

ART 82. La Dirección, a solicitud del propietario de un predio, en la que precisa el uso que se pretenda dar ai mismo, expedirá el documento oficial, en el que se señalen las restricciones especificadas de cada zona ó a las particulares en cada predio. Además fijar niveles de banqueta ó nivel = 0.00.

ART 83. Toda construcción efectuada violando lo dispuesto en la licencia de alineamiento extendida por la Dirección deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble, dentro del plazo que al efecto señale esta Dirección. En caso de que llegado este plazo no se hiciese tal demolición y liberación de espacios, la Dirección efectuará las mismas, y pasará la

relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que ésta proceda coactivamente al cobro, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quién cometa la violación.

ART 84. Son responsables por la transgresión al Artículo anterior y como consecuencia al pago que las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el Perito responsable de la obra, y en el caso de que sean éstos varios, serán solidariamente responsables todos ellos; sólo se considera como invasión a la zona denominada como servidumbre si el área total proyectada de la construcción excede del veinte por ciento (20 %) del área total de ésta, cualquiera que sea el origen de los elementos que provoquen la invasión, quedando incluidas las marquesinas.

ART 85. La ejecución de toda obra nueva, la modificación ó ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva de construcción, la presentación del documento que ampara el alineamiento. Asimismo no se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones, ni de nuevas construcciones en fincas ya existentes que no respeten el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca regularizando su situación por lo que a servidumbre se refiere.

ART 86. Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado por la Dirección, se diera lugar a la construcción de ochavos en predios situados en esquinas, éstos se declararán de uso público.

ART 87, La Dirección negará la expedición de licencias de alineamiento y números oficiales, en relación a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho, si no se sujetan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones establecidas en la Ley de Zonificación del Estado y El Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

ART 88. La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida, reservándose la Dirección el derecho de modificarlo como consecuencia de la planificación urbana de la ciudad.

ART 89. Queda expedido el derecho de los particulares para obtener de la Dirección, las copias autorizadas de alineamiento que ya hubieran sido concedidos con autoridad previo al pago de los derechos correspondientes y cuya expedición no exceda de tres años (3 años).

ART 90. El bardeo perimetral como delimitación del predio, respetará las servidumbres señaladas con frente a la vía pública.

10. De las acotaciones

ART 91. Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados, además de mantenerlos señalados, aislarlos de la vía pública por medio de una cerca de barda. En caso de no acatar esta disposición, podrá el Ayuntamiento hacerlo por su cuenta y aplicar lo previsto por el Artículo No. 82 de este ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones que se impongan por desobediencia al mandato de la autoridad. En las zonas donde se obligan las servidumbres, las cercas tendrán carácter provisional pudiéndose instalar de alambre o de cualquier otro material que no sea fácilmente deteriorable, nunca de difícil remoción ó que pongan en peligro la seguridad de las personas y sus bienes, por lo que queda prohibido cercar con cartón, alambre de púas y otros materiales semejantes. Su altura no será menor de dos metros (2.00 m), ni mayor de dos metros y medio (2.50 m).

ART 92. Las cercas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por la Dirección, y cuando no se ajusten al mismo, dicha Dirección notificará al interesado concediéndole un plazo no menor de quince días ni mayor de cuarenta y cinco días para alinear su cerca, y si no lo hiciera dentro de ese plazo se observará la parte aplicable del Artículo anterior.

Cuando la cerca tenga carácter definitivo, está se desplantará necesariamente, respetando la servidumbre en el alineamiento oficial. La Dirección excepcionalmente, y dadas las restricciones por zonas de acuerdo a la categoría de calles o avenidas, fijará las condiciones de presentación arquitectónica y empleo de materiales de óptimo género para el mejor

mínimo el cincuenta por ciento (50 %) para uso exclusivo de jardín.

ART 97. Es permisible que para aprovechar mayor área habitable, la construcción en planta alta se proyecte con salientes hasta de ochenta centímetros (80.00 cm) sobre la servidumbre, siempre y cuando esté libre de apoyos, no sea mayor del veinte por ciento (20 %) de la superficie de esta, y este separada de las colindancias un metro (1.00 m) como mínimo.

Esta consideración operará también para marquesina de ingreso dispuesta sobre el alineamiento volados sobre fachadas para proteger el escurrimiento pluvial, ó cubrir parcialmente cocheras.

En todos los casos donde existan líneas de construcción eléctrica, los salientes de ninguna manera tendrán una distancia mínima a estas de dos metros (2.00 m).

aspecto en cercas, bardas o muros definitivos que den frente a dichas vialidades.

11. Servidumbres

ART 93. Servidumbres son aquellas áreas limitadas por el Código o en su caso por las normas y disposiciones que el Ayuntamiento considera necesarios para proteger el interés colectivo, tomando como base las que requieran las condiciones del servicio público, y las que mantengan el equilibrio ecológico visual del conjunto. De acuerdo al tipo de zona definida en el Plan Municipal, queda absolutamente prohibido, construir en dichas áreas o cubrirlas salvo lo previsto en el Artículo No. 96.

ART 94. Es de carácter obligatorio el cumplimiento de los señalamientos y ordenanzas para establecer las servidumbres que dicte la Dirección, sin menoscabo del tipo de propiedad. El incumplimiento de lo anterior faculta a la Dirección a dictaminar y ejecutar las demoliciones bajo el fundamento referido en el Artículo No. 81, quedando exentas de servidumbres las de tipo popular cuyos lotes tengan profundidad menor de quince metros (15.00 m).

ART 95. Las servidumbres serán frontales, laterales o perimetrales, dependiendo sus características de la tipificación de zonas establecidas en el Plan Municipal y en concordancia con el coeficiente de edificación.

ART 96. El área de la servidumbre en planta que de frente a la vía pública deberá conservar como

ART 98. Para efectos de este ordenamiento, se entenderá por marquesina la techumbre que corona el ingreso de una propiedad. Las dimensiones máximas quedarán contenidas en una anchura de un metro (1.00 m), proporcionada sin rebasar el veinte por ciento (20 %) del total del área permisible de ocupación en proyección, misma que contendrá los apoyos que en ningún caso invadirán la vía pública, ni excedan en su base veinticinco centímetros cuadrados (25.00 cm²).

Este Artículo respetará los reglamentos establecidos en cada fraccionamiento.

ART 99. Los muros laterales que limitan servidumbre tendrán una altura de un metro cuarenta centímetros (1.40 m) en todos los lotes y cuando se justifique a juicio de la Dirección podrán ser mayores, previo pago de los derechos respectivos.

Reglamentos Municipales

ART 100. Por ningún motivo habrá de permitirse la abertura de vanos en muros colindantes a predios.

ART 101. En todos los frentes sobre alineamientos de diez a menos metros se permite la construcción de muros, hasta de dos metros veinticinco decímetros (2.25 m) de altura, quedando siempre en cualquier material que permita la visibilidad hacia el área o jardín exigida en la servidumbre. En los lotes de frente mayor se exige un cincuenta por ciento (50 %) de transparencia permitiéndose construir muros de una altura mayor ó evitar la reja metálica hasta un veinte por ciento (20 %), mediante un permiso especial otorgado a juicio de la Dirección, con el pago de los derechos respectivos.

ART 102. En ningún caso se permitirá que las servidumbres se usen como estacionamiento, en más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie. El resto deberá estar con jardín y contener un árbol como mínimo de raíz típica, por cada veinticinco metros (25.00 m).

ART 103. En cualquier construcción que rebase nueve metros (9.00 m) de altura, deberá respetar las servidumbres colindantes mínimas de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m). Este ordenamiento no será aplicable en caso de que las construcciones continuas estén establecidas al paño y tengan altura similar.

ART 104. Cuando se trate de terrenos entre solados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección, permitiendo en estos casos la construcción de rampas ó escaleras que permitan el acceso.

ART 105. La construcción de voladizos, salientes ó excedentes de marquesinas, prohibido en este reglamento serán considerados para todos los efectos como invasión de servidumbre incluso siendo la vía pública, y se procederá en los términos del Artículo No. 93.

ART 106. Queda a juicio de la Dirección autorizar voladizos, salientes ó marquesinas, teniendo como base la ubicación del proyecto, siempre y cuando éstas se justifiquen en función del mismo y contribuyan al valor estético del conjunto.

Las proporciones deberán ser acompañadas de la gráfica complementaria que demuestre su integración al contexto urbano.

12.- De las consideraciones generales 12.1. Del proyecto constructivo

ART107. La Dirección, con sujeción a lo dispuesto por el Plan Municipal y demás disposiciones o convenios relativos y en los casos que se consideren de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deban

Magdalena, Jalisco

dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán como servidumbres en beneficios del sistema ecológico del municipio de Magdalena, fijando al efecto las líneas límites de la construcción.

ART 108. Cuando el proyecto de una fachada ofrezca incompatibilidad con la fisonomía propia de la zona, será obligatorio modificar el proyecto, acatando los lineamientos que se señalen.

ART 109. La Dirección podrá aumentar o disminuir las dimensiones de los ochavos en las intersecciones de calles o avenidas que por vialidad se requieran.

ART 110. En avenidas colectoras o de mayor sección, la altura máxima permisible se limitará con la hipotenusa del ángulo de 45°, a partir del eje de la calle.

ART 111. Las edificaciones que pretendan alturas mayores a las consideraciones anteriormente y sobre todo las destinadas a uso habitacional como: hospitales, comercios, oficinas, hotelería y similares, se normarán específicamente por La Dirección, evitando alteraciones a sistemas urbanos consolidados.

ART 112. En los casos de construcciones que estén fuera del uso habitacional unifamiliar, será requisito indispensable para el otorgamiento del permiso, que se adjunten a la solicitud los estudios que, tomando en cuenta el uso y requerimientos de la edificación, expidan las dependencias competentes y avalen lo siguiente :

- a) Que los sistemas de abastos y derechos sean suficientes.
- b) Cuando lo juzgue necesario, La Dirección solicitará el vacacionamiento favorable del Departamento de Planeación y de Urbanización del Estado Libre y Soberano de Jalisco.
- c) Que se aprueben las instalaciones especializadas que pudieran demeritar el medio ambiente, y la forma de reparar el daño.
- d) Que se observen todas las normas correspondientes de los ordenamientos aplicables.
- e) En los casos previstos para uso mixto según los esquemas que complementan el presente reglamento, las licencias se condicionan para su autorización, a la compatibilidad con los usos dominantes en la zona donde se pretenda la construcción.

ART 113. Se tomará en cuenta para todo tipo de construcciones, los reglamentos específicos sobre el control de la edificación para preservar conjuntos con valor histórico, arquitectónico ó con características propias como las relativas al mejoramiento visual, ambiental, y en caso necesario,- La Dirección dictaminará los mismos.

Reglamentos Municipales

ART 114. Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo, de espectáculo y en general aquellos de utilidad pública, deberán contener en su diseño, rampas y puertas con un mínimo de noventa centímetros (90.00 cm) de ancho y pendiente no mayor de quince por ciento (15 %), para permitir el libre tránsito de minusválidos y baños adecuados que les facilite su uso.

13. Normas básicas de diseño

ART 115. Toda especificación comprendida en el Artículo No. 2 del presente Reglamento, queda sujeta a las características mínimas de habitabilidad, que para cada genero en particular se dictan.

Para todo tipo de construcciones al ubicarse en el terreno, se recomienda tomar en cuenta los patios vecinos para hacer que coincidan estos y lograr mayor reacción e iluminación.

En cualquier tipo de construcción al ubicarse en el terreno deberá tener bardas propias, es decir prohibiéndose bardas medianeras.

ART 116. Cualquier edificio que pretenda construir más de tres niveles ó nueve metros (9.0 m) de altura, deberá respetar una servidumbre posterior mínima de tres metros (3.0 m) y en caso de alturas mayores la dimensión mínima será la correspondiente a un tercio de la altura.

ART 117. Las circulaciones necesarias en los conjuntos de dos o más módulos o edificios, serán independientes, las peatonales de las vehiculares, debiendo quedar estas últimas preferentemente en la periferia y donde sea posible, deberán evitarse sus intersecciones.

ART 118. Los pasíuos en todo tipo de edificios no tendrán menos de un metro veinte centímetros (1.20 m) de ancho, y aumentaran en un metro (1 .0 m) como mínimo cuando excedan de 50 usuarios.

Cuando así los requieran, contarán con protecciones de noventa centímetros (90 cm) de altura como mínimo.

ART 119. Todas las viviendas, oficinas, despachos o similares deberán tener salidas a pasillos o corredores que comuniquen directamente a las salidas generales.

ART 120. Las circulaciones verticales deberán regirse por las siguientes normas:

Las escaleras que sirvan a viviendas unifamiliares, tendrán una anchura mínima de un metro (1.0 m) y, las que integran a más de una vivienda tendrán un metro veinte centímetros (1.20 m) mínimo de anchura, y nunca se servirán de éstas más de 10 viviendas ó mil metros cuadrados (1,000 m) de construcción por cada nivel.

Magdalena, Jalisco

En caso de comercio, oficinas y todos los que provoquen aglomeraciones, las escaleras deberán tener huellas mínimas de veintiocho centímetros (28 cm) y peraltes no mayores de dieciocho centímetros (18.00 cm) y en todo caso tendrán protecciones con pasamanos para los edificios de más de cuatro niveles. Además de lo anterior se obligaran a instalar elevadores con la capacidad necesaria. En caso de utilizar rampas para servicio ó de uso público, nunca tendrán una pendiente máxima del quince por ciento (15 %) y su anchura tomará en cuenta el uso a que se destine.

ART 121. Los accesos a un edificio deberán tener un metro veinte centímetros mínimo y crecer en múltiplos de treinta centímetros (30 cm) y siempre en proporción a las anchuras de las escaleras o pasillos a los que sirvan.

ART 122. Todas las construcciones habitables en todos los pisos, deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos, cuya área nunca será menor de 1/6 de la superficie del piso, dando directamente a los patios o a la vía pública y evitando cualquier construcción.

ART 123. Los patios que sirvan a las piezas habitables (dormitorios, salas, estudios, comedores oficinas, despachos o similares) tendrán las siguientes dimensiones mínimas con relación a la altura de los muros que los limiten :

	Altura	Dimensión Mínima
Nivel 1	(4.00 m)	2.50 m libres
Nivel 2	(8.00 m)	3.00 m libres
Nivel 3	(12.00 m)	4.00 m libres

En caso de alturas mayores, la dimensión

mínima del palio será incrementada por cada metro con 15 cm.

13. Normas básicas de diseño

ART 124. Tratándose de patios que sirvan a espacios no habitables, estas dimensiones serán las siguientes :

	Altura	Dimensión Mínima
Nivel 1	(4.00 m)	2.50 m libres
Nivel 2	(8.00 m)	3.00 m libres
Nivel 3	(12.00 m)	4.00 m libres

Reglamentos Municipales

Para alturas mayores, estas medidas se incrementarán quince centímetros (15 cm) por cada metro de más.

Como espacios no habitables son considerados: cocina, baños, lavaderos, cuartos de planchado, circulaciones.

ART 125. Todos los espacios habitables o no habitables, exceptuándose los que se destinen a dormitorios, sala, estudios, alcobas y comedores, que no cumplan con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Tratándose de casas habitación, las puertas de comunicación tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros (80 cm) y las de ingreso mayores de noventa centímetros (90 cm), su altura será no menor de dos metros diez centímetros (2.10 m).

ART 126. Todas las aguas pluviales captadas por las zonas construidas o pavimentadas deberá desalojarse invariablemente por el arroyo de la calle, quedando estrictamente prohibido las descargas de agua de pluviales de cualquier construcción al drenaje sanitario.

ART 127. En los casos donde no exista drenaje municipal, se permitirá la construcción condicionada al uso de fosa séptica, siempre y cuando la zona en cuestión no tenga densidad mayor a cien habitantes por hectáreas. Cuando se trate de conjuntos y la densidad señalada, se obliga la construcción de, plantas de tratamientos, ubicados estratégicamente para riego de zonas verdes.

un metro (1.0 m) y, las que integran a más de una vivienda tendrán un metro veinte centímetros (1.20 m) mínimo de anchura, y nunca se servirán de éstas más de 10 viviendas ó mil metros cuadrados (1,000 m) de construcción por cada nivel.

En caso de comercio, oficinas y todos los que provoquen aglomeraciones, las escaleras deberán tener huellas mínimas de veintiocho centímetros (28 cm) y peraltes no mayores de dieciocho centímetros (18.00 cm) y en todo caso tendrán protecciones con pasamanos para los edificios de más de cuatro niveles. Además de lo anterior se obligaran a instalar elevadores con la capacidad necesaria. En caso de utilizar rampas para servicio ó de uso público, nunca tendrán una pendiente máxima del quince por ciento (15 %) y su anchura tomará en cuenta el uso a que se destine.

ART 121. Los accesos a un edificio deberán tener un metro veinte centímetros mínimo y crecer en múltiplos de treinta centímetros (30 cm) y siempre en proporción a las anchuras de las escaleras o pasillos a los que sirvan.

Magdalena, Jalisco

ART 122. Todas las construcciones habitables en todos los pisos, deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos, cuya área nunca será menor de 1/6 de la superficie del piso, dando directamente a los patios o a la vía pública y evitando cualquier construcción.

ART 123. Los patios que sirvan a las piezas habitables (dormitorios, salas, estudios, comedores oficinas, despachos o similares) tendrán las siguientes dimensiones mínimas con relación a la altura de los muros que los limiten :

	Altura	Dimensión Mínima
Nivel 1	(4.00 m)	2.50 m libres
Nivel 2	(8.00 m)	3.00 m libres
Nivel 3	(12.00 m)	4.00 m libres

En caso de alturas mayores, la dimensión mínima del palio será incrementada por cada metro con 15 cm.

13. Normas básicas de diseño

ART 124. Tratándose de patios que sirvan a espacios no habitables, estas dimensiones serán las siguientes :

	Altura	Dimensión Mínima
Nivel 1	(4.00 m)	2.50 m libres
Nivel 2	(8.00 m)	3.00 m libres
Nivel 3	(12.00 m)	4.00 m libres

Para alturas mayores, estas medidas se incrementarán quince centímetros (15 cm) por cada metro de más.

Como espacios no habitables son considerados: cocina, baños, lavaderos, cuartos de planchado, circulaciones.

ART 125. Todos los espacios habitables o no habitables, exceptuándose los que se destinen a dormitorios, sala, estudios, alcobas y comedores, que no cumplan con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Tratándose de casas habitación, las puertas de comunicación tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros (80 cm) y las de ingreso mayores de noventa centímetros (90 cm), su altura será no menor de dos metros diez centímetros (2.10 m).

ART 126. Todas las aguas pluviales captadas por las zonas construidas o pavimentadas deberá desalojarse invariablemente por el arroyo de la calle, quedando estrictamente prohibido las descargas de agua de

Reglamentos Municipales

pluviales de cualquier construcción al drenaje sanitario.

ART 127. En los casos donde no exista drenaje municipal, se permitirá la construcción condicionada al uso de fosa séptica, siempre y cuando la zona en

ART 128. Las dimensiones para calcular la capacidad de aljibes, estará determinada por la utilización de trescientos litros (300 Lt.) por habitante al día, como mínimo, más una reserva del cien por ciento (100 %) en aquellas zonas donde se considere que la red sea insuficiente y, para prevenir escasez, la reserva se calcula hasta en doscientos por ciento (200 %).

ART129. La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizan de manera que no causen molestias, ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes.

ART 130. Las instalaciones eléctricas deberán realizarse con sujeción a las disposiciones legales, sobre esta materia.

ART131. Es obligatorio en los edificios destinados a habitación, el dejar determinadas superficies libres o patios destinados a proporcionar luz y ventilación a partir del nivel en que se desplanten los pisos, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

ART 132. El destino de cada local será el que resulte de su ubicación y dimensiones, más no el que se le quiera fijar discrecionalmente.

ART133. La dimensión mínima de una pieza habitable será de dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85 m) libres a paños ó tres metros (3.00 m) a ejes, con superficie mínima de nueve metros cuadrados (9.00 m) y su altura no podrá ser inferior a dos metros treinta centímetros (2.30 m).

ART 134. Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con sus propios servicios de baño, lavabo, inodoro, lavaderos de ropa y fregadero.

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

ART 135. Sólo se autorizará la construcción de viviendas que se tenga como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, que tenga una proporción mínima equivalente a cinco metros cuadrados (5.00 m) y ancho de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) mínimo.

Magdalena, Jalisco

cuestión no tenga densidad mayor a cien habitantes por hectáreas. Cuando se trate de conjuntos y la densidad señalada, se obliga la construcción de, plantas de tratamientos, ubicados estratégicamente para riego de zonas verdes.

ART 136. Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas y pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras; en caso de requerir iluminación artificial, el mínimo por metro cuadrado será de un mínimo 10 a un máximo de 20 watts de intensidad.

ART 137. Los edificios de dos o mas pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles, aun contando los elevadores.

ART 138. Son obligatorias las instalaciones necesarias que resuelvan las funciones de lavar y tender, de acuerdo a la densidad de habitantes por vivienda. En edificios multifamiliares el área de tendaderos deberá estar integrada en conjunto, de preferencia en azoteas, destinado un espacio por cada vivienda, protegidos de la vista, pudiendo emplear muro, celosía, alambrado o similares.

Asimismo deberán preverse y diseñarse recipientes adecuados para desechos en tal forma que faciliten su retiro; por lo tanto, dentro del plano de permiso, se contendrá el proyecto de las instalaciones antes señaladas para su aprobación.

ART 139. Todas las disposiciones anteriormente señaladas serán aplicables a cualquier tipo de construcción.

14. Edificios para comercio y oficinas

ART 140. Cuando se trate de edificios de comercios y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de un metro ochenta centímetros (1.80 m) para áreas de mil metros cuadrados (1,000 m) y de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) hasta dos mil metros cuadrados (2, 000 m) y construyéndose las necesarias.

ART 141. Será obligatorio dotar a estos edificios con servicio sanitario de uso público o destinados a hombres y mujeres en forma independiente para cada nivel o por cada trescientos metros cuadrados (300 m) o fracción tomando en cuenta un excusado y un lavabo para mujeres.

ART 142. En estos servicios se podrá permitir iluminar y ventilar artificialmente, cuando por consideraciones

de proyectos no sea factible hacerlo naturalmente y sea aceptado por la Dirección.

ART 143. Deberá contarse según las características y capacidad del inmueble con sistemas de seguridad, tanto de protección contra incendios como salidas de emergencias, independientemente del tipo del uso que tenga.

ART 144. Deberá contemplarse por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de área comercial o similar, un cajón de estacionamiento como mínimo o más cuando por sus características la Dirección lo considere necesario.

ART 145. Las soluciones en áreas de estacionamiento deberán prever andadores y cruces con el tránsito vehicular, tomando en cuenta dos metros (2.00 m) como mínimo de sección y además con recubrimiento adecuado.

ART 146. Las áreas perimetrales y las dispuestas a estacionamiento, pasillos y servicios auxiliares en las zonas comerciales, deberán conservarse en perfecto estado y, en lo que a iluminación se refiere, estas deberán asegurar una óptima visibilidad.

ART 147. Los comercios que produzcan desechos sólidos deberán tener áreas aisladas y protegidas utilizando contenedores en lugares estratégicos, que faciliten la maniobra de recolección en estacionamientos.

15. Escuelas y hospitales

ART 148. La ubicación recomendable será preferentemente en zonas de conducción climática favorable, con distanciamiento a las vías del tren; a las avenidas de intenso tránsito y usos incompatibles a esta. En lo posible deberán integrarse a zonas verdes con ingreso y caminamiento de acceso sin peligro.

ART 149. Para consideraciones generales el proyecto de escuelas deberá en principio cumplir con las disposiciones y normas establecidas por La Dirección de Obras Publicas del Gobierno del Estado.

ART 150. Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia y además a lo siguiente:

Las dimensiones mínimas de los cuartos para enfermos, corredores y patios se sujetaran a lo dispuesto en el capítulo general de habitaciones; en lo

con una mínima presión desde el interior, d) Vestíbulos. La superficie de vestíbulos estará en relación de un metro cuadrado (1.00 m²) por cada

que respecta a escaleras y servicios auxiliares, a lo dispuesto para comercios y oficinas.

ART 151. Será necesario que estos edificios cuenten con plata eléctrica de emergencia con la capacidad requerida.

ART 152. Solo se autorizara que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital, cuando se cumplan los requerimientos antes señalados.

16. Construcciones para industrias

ART 153. El permiso para este genero de edificaciones se otorgaran tomando en cuenta lo dispuesto por la Ley Estatal de Fraccionamientos y las disposiciones de zonificación vigentes en el Municipio, así como la reglamentación de seguridad y prevención de accidentes y de higiene en el trabajo.

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

17. Instalaciones para espectáculos

ART 154. Las instalaciones para espectáculos donde generalmente se provocan aglomeraciones, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a) En las salas de espectáculos cerradas se dejaran corredores centrales y laterales, siendo la dimensión mínima para los primeros de un metro ochenta centímetros (1.80 m) y los laterales de un metro veinte centímetros (1.20 m) siempre y cuando no den servicio a mas de siete lugares por fila.
- b) Para la anchura de puertas, guardaran relación de un metro (1.00 m) por cada 128 personas, cuando el local no exceda de 600 plazas. Cuando su cupo sea mayor, la anchura se incrementara a un metro (1.00 m) por cada 165 personas.
- c) Las salidas de emergencia deberán tener una anchura mínima de un metro ochenta centímetros (1.80 m) debiendo ser cada trescientos espectadores del cupo de la sala, debiendo comunicar estas a la vía pública directamente y ai mismo nivel. Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, este se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será de quince por ciento (15 %), debiendo contar con dispositivos que permitan su apertura

cinco espectadores. La amplitud mínima de los pasillos que conduzcan a vestíbulos deberá ser de un metro ochenta centímetros (1.80 m) y; cuando

el cupo de la sala sea mayor de 600 plazas, deberá tener un mínimo de dos pasillos.

ART 155. Las taquillas se ubicaran en un lugar establecido estratégicamente, para que sean visibles y no obstruyan las circulaciones y, deberá haber una por cada 600 espectadores o fracción que exceda de la mitad, en lugares cerrados y en lugares abiertos, una taquilla por cada 5,000 espectadores o fracción que exceda de la mitad.

ART 156. Los servicios sanitarios estarán dispuestos a vestíbulos y deberán estar en la proporción de un excusado, dos mingitorios y un lavabo por cada 100 hombres, y un excusado y un lavabo, por cada 50 mujeres, considerando la proporción de los espectadores, del sesenta y cinco por ciento (65 %) de hombres y treinta y cinco por ciento (35 %) de mujeres.

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

Dependiendo del "lugar donde se ubiquen las salas, estas se clasifican como: de primera, segunda y popular.

ART 157. Todos los eventos y actitudes que congreguen a mas de 100 personas y, que se realicen en lugares abiertos o cerrados deberán cumplir con los señalamientos de seguridad e higiene, y en su caso contar con los cajones de estacionamiento que señale la Dirección.

Estas mismas obligaciones deben cumplir aquellas instalaciones que improvisan para cualquier tipo de espectáculo, ya sea de estructura temporal, gradería desmontable, carga o similares.

ART158. Las construcciones dedicadas al culto religioso tendrán una capacidad estimada a razón de un metro cuadrado por persona y tres metros cúbicos para normar su altura.

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

18. Estacionamientos

ART 159. Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública, o privada, destinado a la estancia de vehículos.

ART 160. Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida del vehículo con una anchura aproximada de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m).

Deberán contar además con áreas de ascenso y descenso de personas, a nivel de las áreas y cada uno de los carriles de que habla el artículo anterior.

ART 161. Las construcciones de estacionamientos deberán tener una altura libre no menor de dos metros diez centímetros.

ART 162. Las rampas para los estacionamientos tendrán una pendiente máxima del quince por ciento (15 %) una anchura mínima de circulación de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) en curvas, con un radio mínimo de siete metros cincuenta centímetros (7.50 m) al eje de la rampa. Las rampas estarán delimitadas por guarnición con altura de quince centímetros (15 cm) y con una banqueta de protección de sesenta centímetros (60 cm) de anchura en las rectas y en las curvas.

Las circulaciones verticales, ya sea en rampas o en montacargas, serán independientes de las áreas de ascenso y descenso de pasaje.

ART 163. En los estacionamientos se marcan cajones cuyas dimensiones serán de dos metros veinticinco centímetros (2.25 m) por cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) para autos pequeños y de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) por cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 m) para vehículos grandes, delimitados por topes colocados a setenta y cinco centímetros (75 cm) y un metro veinticinco centímetros (1.25 m) respectivamente, en los paños de muros o fachadas, considerando un setenta y cinco por ciento (75 %) del total para los primeros y en treinta y cinco por ciento (35 %) para los segundos.

ART 164. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banqueta de quince centímetros (15 cm) de ancho con arista boleada.

ART 165. Si las áreas de estacionamientos no estuvieran a nivel, los cajones se dispondrán en tal forma que en caso de falta del sistema de frenos, el vehículo quede detenido en los topes de cajón.

ART 166. Los estacionamientos deberán contar con caseta de control, con área de espera adecuada para el público y con los servicios sanitarios para hombres y mujeres, que considere conveniente la Dirección.

ART 167. Cuando no construyan edificios para estacionamientos de vehículos, sino solamente se utiliza el terreno, este deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente, haciendo concurrir el agua pluvial a la vía pública. Y cuando el terreno no lo permita, esta se canalizara a un deposito con las mismas características de las propuestas en el Artículo correspondiente y habitación.

Contar con entradas y salidas independientes, delimitarse las áreas de circulación con los cajones y contar con topes para las ruedas, bardas propias en todos los linderos a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros (2.25 m), respetando las servidumbres que se señalen, así como casetas de control y servicios sanitarios; todo ello con las mismas

características señaladas para los edificios de estacionamiento en este capítulo.

19. Cementerios

ART 168. La ubicación de los cementerios será tomando en cuenta las áreas de transición señaladas por la Dirección de Obras Públicas, a fin de evitar que los cementerios puedan ser absorbidos por la mancha urbana donde el manto freático sea superficial.

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

20. Excavaciones

ART 169. Previo al inicio de los trabajos de cualquier especie, el constructor o el perito, están obligados a verificar las medidas y linderos del predio donde se pretenda construir.

ART 170. El desmonte debe hacerse a mano o equipo, estando estrictamente prohibido abatirse con fuego o con productos que afecten a la salud.

ART 171. Sólo se permitirá el depósito de producto excavado, desechable, escombros, desperdicio, basura y similares en los tiraderos oficiales que señale la Dirección quedando prohibida la autorización de los lotes baldíos o vía pública para tales efectos.

ART 172. Se recomienda la instalación de letrinas en el terreno de la obra, quedando prohibido hacer uso para tal efecto, de los lotes baldíos.

ART 173. Sólo será exigible la construcción de bardas colindantes a petición de partes legítimas, a quien se le cauce molestias y a juicio de la Dirección, con las alturas máximas y mínimas que señalen en este

ART 178. Para excavaciones en zona de alta compresibilidad y en profundidades superiores a las del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zona pequeñas y adomando.

Se profundizará sólo en las zonas que pueden ser inmediatamente adomadas y en todo caso en etapas mayores de un metro (1.00 m) el adome se colocará a presión.

ART 179. Se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelto y heterogéneo que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción desde el punto de vista de asentamientos y capacidad de carga.

ART 180. Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la

Reglamento. Es obligatorio de todo propietario integrar buen aspecto de bardas o construcciones que rebasen el nivel de las colindantes existentes.

ART 174. Se consideran como estructuras y construcciones habitacionales del tipo simple, las que no excedan de planta baja y primer piso. Se consideran de tipo mayor las que excedan a lo antes señalado, mismas que de los que deberán avalarse por perito especializado, de los que el caso clasifica el Artículo No. 7 de este Reglamento.

ART 175. Las normas mínimas aceptables para el proceso de las construcciones serán las que a continuación se describen mismas que garanticen la estabilidad y seguridad de la obra, pudiendo adicionarse las necesarias según la importancia de la estructura, recayendo la responsabilidad en el perito, tanto del manejo, como del resultado de su aplicación.

ART 176. Al efectuarse la excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo y deslizamiento de los cimientos existentes, que eviten modificar el comportamiento de las construcciones anexas. Los parapetos de las cimentaciones, deberán estar separados un mínimo de tres centímetros (3 cm) mismos que se deben conservar en toda la altura de los muros colindantes, debiendo terminar el remate para evitar el ingreso o filtración del agua produciendo humedad.

ART 177. Al efectuar una excavación de acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno, se adoptarán las medidas de protección necesarias, tanto a los servicios públicos, como a las construcciones vecinas.

de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

ART 181. Para profundidades mayores de un metro cincuenta centímetros (1.50 m) o mayores que las del nivel freático o las de desplante de los cimientos vecinos, pero que no excedan de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m), deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

ART 182. Para una profundidad mayor de dos metros cincuenta centímetros (2.50 m) las excavaciones se hagan cuidando cualquier riesgo.

ART 183. En caso de suspensión de una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos a transeúntes y predios vecinos.

21. Rellenos

ART 184. La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo el relleno serán adecuados a la finalidad del mismo.

ART185. Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujones no excedan a los del proyecto. Se presentará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos. Deberán presentarse los cálculos y memorias a la Dirección para aprobación.

ART 186. Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios. De acuerdo con un estudio de mecánica de suelos, se controlara su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

Las construcciones que se desplanten a bajo nivel respecto a las colindancias, deberán tomar las precauciones contenidas en el Artículo No. 184. Además será recomendable dejar libre de construcción la zona que colinde con los desniveles.

22. De las demoliciones

ART 187. La Dirección de Obras Públicas tendrá el control para que quien efectuó una demolición adopte las precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública, realizando una inspección física, solicitada por el interesado.

ART 188. Quienes pretendan realizar una demolición deberán recabar la licencia respectiva que a juicio de la Dirección estará avalada por un perito, quien será responsable de los efectos y consecuencias de estas, así como de los sistemas utilizados.

De acuerdo con la zona, la Dirección podrá negar la demolición por motivo de seguridad. Es responsabilidad del solicitante en demolición el evaluar bardas medianeras y reparar cualquier daño.

ART 189. La Dirección determinara, apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas para las demoliciones o, en su caso, la prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial o de identificación urbana.. Es responsabilidad de propietario aquellas que se ejecuten sin autorización.

Las que sean ordenadas deberán realizarse en el plazo señalado y de no cumplirse, la autoridad correspondiente las llevara a cabo con cargo al particular.

23. De las cimentaciones

ART 190. Los cimientos en ningún caso podrán desplantarse sobre la tierra vegetal, rellenos sueltos o desecho, los cuales serán removidos en su totalidad, aceptando cimentar sobre ellos cuando se demuestre que estos se han compactado, el noventa por ciento (90 %) mínimo y no sean desechos orgánicos.

ART 191. Será requisito indispensable adjuntar a la solicitud de la construcción, la memoria del cálculo donde necesariamente se incluye el estudio sobre mecánica de suelos con excepción de estructuras simples.

ART 192. El paramento exterior de toda cimentación quedara a una distancia tal, que no se desarrolle fricción importante por el desplazamiento relativo de las construcciones vecinas, (Artículo No. 175).

ART 193. Todo tipo de cimentación elegido por el perito responsable, así como su diseño y ejecución, deberán asegurar que los movimientos verticales, ya sean totales o diferentes, que ocurran durante la construcción del edificio y la vida del mismo, no afecten la estabilidad de las construcciones vecinas, el buen funcionamiento de las instalaciones en la vía pública, ni el de sus respectivas conexiones.

ART 194. Cuando existe diferencias de niveles en colindancia, será obligación tomar las medidas de protección necesarias para que quien desplante posteriormente, no debilite o afecte la estructura existente.

ART 195. Para el proyecto de la cimentación de una estructura, deberán tenerse en cuenta las condiciones de estabilidad, los hundimientos y agrietamientos, desplomes de las construcciones colindantes, así como las medidas de seguridad, adicionales para las construcciones que se emprenden a establecer sobre el corredor sísmico.

ART 196. Las estructuras se conforman a base de los criterios técnicos establecidos en los manuales aprobados por instituciones de investigación, universidades, colegios, siendo responsabilidad del perito el diseño del sistema de construcción.

24. De la edificación

ART 197. El cálculo de los esfuerzos y las deformaciones provocadas por las fuerzas aplicadas a una construcción, así como el diseño de diversos elementos de la misma deberán hacerse utilizando los métodos usuales del cálculo elástico o bien, los métodos reconocidos del cálculo plástico a la ruptura.

ART 198. En caso que se empleen métodos especiales, diferentes de los citados, dichos métodos deberán ser sometidos a la Dirección para su examen y su aprobación y rechazo.

GACETA MUNICIPAL

ART 199. Toda estructura deberá ser diseñada para resistir como mínimo las siguientes condiciones de carga:

Todas aquellas cargas muertas, vivas y accidentales que puedan ser aplicadas durante cada una de las etapas de la construcción, tomando en cuenta además la resistencia de los materiales de la estructura a la edad que vayan a ser sometidos a dichas cargas.

ART 200. Durante el proceso de la construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse. Estas cargas deberán incluir el peso de los materiales que puedan almacenarse temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que se apoye en la planta que se analiza y del personal necesario. No siendo este último menor que la carga viva que se especifica para azoteas.

ART 201. El poseedor será responsable de los perjuicios que ocasiona el cambio de destino de una construcción, cuando produzca cargas mayores que las del diseño aprobado.

dichas estructuras no reciban cargas superiores a las habituales.

ART 205. Por lo que respecta a estructuras de acero, se adoptan las denominadas especificaciones para el diseño y montaje de acero, estructura para edificios y el código de practicas recomendadas por el instituto Americano de Construcción del Acero o del IMCA o cualquier otro reconocido para tal fin.

ART 206. En cuanto a las estructuras de concreto reforzado en sus diferentes tipos: reforzado, prefabricado, laminar o similares, se aplicaran las normas, especificaciones y practicas recomendadas por el Instituto Americano del Concreto y por el Instituto Mexicano y Cimientos y del Concreto (ACI, IMC, y C) o cualquier otro reconocido para tal fin.

ART 207. Todos los materiales de construcción deberán satisfacer las especificaciones y normas de calidad que fija la Dirección General de Normas, y las aplicaciones de la Sociedad Americana de Pruebas de Materiales.

ART 208. Las estructuras de mampostería, madera y mixtas se calcularan por procedimientos elásticos de mecánica, estabilidad y resistencia de materiales.

ART 209. Los proyectos que se presentan a la Dirección para eventual aprobación deberán incluir todos aquellos datos que permitan juzgarlos desde el punto de la estabilidad de la estructura como son:

a) Descripción detallada de la estructura y de sus elementos, indicando dimensiones, tipo de la

Publicación

ART 202. Toda estructura que se vaya a construir deberá ser convenientemente calculada de acuerdo con los métodos elegidos y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máximas, admisibles para los materiales normalizados.

ART 203. Será necesario suponer la acción simultánea de sismos y vientos para diseñar los diversos elementos de una estructura; se tomará solamente la carga accidental mas critica.

ART 204. Las estructuras en ningún caso podrán ser autorizados si no se justifica previamente su estabilidad y duración bajo la acción de las cargas que van a soportar y transmitir al subsuelo; es decir, si no se presentan las memorias de calculo estructural correspondientes. En el caso de elementos estructurales de capacidad y resistencia comprobada por la experiencia, sometidos a esfuerzos moderados, como los relativos a estructuras simples, se aceptara de antemano su realización sin la justificación del calculo correspondiente, pero siempre y cuando

misma, manera como trabajara en su conjunto y la forma en que se transmitirá la carga subsuelo.

- b) Justificación del tipo y de estructura elegida de acuerdo con el proyecto en cuestión y con las normas especificadas en este título, en los artículos relativos a dimensiones, fuerzas aplicadas y métodos de diseño de la estructura de la que se trata.
- c) Descripción del tipo y de la calidad de los materiales de la estructura, indicando todos aquellos datos relativos a su capacidad y resistencia, como son las fatigas de rupturas, las fatigas máximas admisibles de los materiales, los módulos elásticos de los mismos y, en general, todos los datos que delinean las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura.
- d) Indicación de los datos relativos al terreno donde se va a cimentar la obra como son: corte geológico del mismo, hasta la profundidad de la misma fatiga máxima, admisible a esa profundidad, ángulo de reposo y ángulo de fricción interna del material y en general, todos aquellos datos que definan el suelo en cuestión. Se dispensaran de las indicaciones anteriores, aquellos terrenos cuya capa resistente elegida para cimentar, reciba carga poco importante, inferior a una fatiga de 5 kg/cm^2 , y que dicha capa resistente, tenga una capacidad de soporte ya probada por la experiencia, superior desde luego de suelos rocosos, tepetate o similares.
- e) Descripción del procedimiento constructivo que se va a seguir para llevar a cabo la estructura,

indicándose en aquellos casos en que la estructura lo amerite, como por ejemplo en el caso de estructuras de equilibrio delicado, o bien en el caso de estructuras autoportantes, durante la etapa constructiva, como se absorberán los esfuerzos de erección durante la construcción.

- f) Presentación obligada de un ejemplo típico de calculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción, que presenten secuela de calculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de carga, el método de calculo utilizado en cuestión.

Independientemente de lo anterior, la Dirección exigirá cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.

- g) Todos y cada uno de los requisitos anteriores deberán comprender los planos estructurales correspondientes, los cuales deben tener una escala adecuada a juicio de la Dirección, y deben contener los datos relativos a dimensiones y particularidades, de los diversos elementos de construcción, así como la nomenclatura conveniente, y fácil identificación de estos elementos.
- h) En general, todos los cálculos y los planos que se presentan, deberán ser perfectamente legibles.

ART 210. Todos los casos que no tengan previstos en el presente reglamento, serán resueltos bajo las normas o disposiciones que a criterio de la Dirección apliquen a! respecto.

25. De la autoconstrucción

ART 211 Las personas físicas que pretendan edificar alguna construcción destinada a la habitación personal de quien las construye de manera directa, ubicadas en zonas populares debidamente autorizadas dentro del Municipio de Magdalena, cuya inversión definitiva no rebase la cantidad equivalente a sesenta y cinco metros cuadrados (65.00 m²) construidos, recibirán asesoría gratuita de la Dirección para la elaboración del mismo proyecto de la obra respectiva y para la ejecución de la misma, y además, estarán exentas de los tramites administrativos relacionados con la expedición de tal concepto, siempre y cuando se solicite por escrito dicho edificio a la Dirección y se complementen ante este órgano municipal los siguientes requisitos.

1. Que acredite la posesión que ejerce en su caso, sobre el terreno en que será adherida la construcción es titulo del propietario.
2. Que acredite que es único bien inmueble que se posee en este municipio de Magdalena.
3. Que el solicitante no haya sido sujeto de estos beneficios en Magdalena.

4. Que media resolución escrita del Ayuntamiento dictada a través de la Dirección, declarando el reconocimiento de las situaciones y derechos previstos en el presente Artículo.

26. Autourbanización y regularización de fincas

ART 212. Para la urbanización y regularización de predios de objetivo social que determine el Ayuntamiento de las personas físicas o morales interesadas, que lo soliciten por escrito al Ayuntamiento, a través de la Dirección, acompañando la documentación que acredite la propiedad y posesión legal del predio en cuestión, recibirán una reducción a juicio del Ayuntamiento en las cuotas o tarifas que la Ley respectiva fije para la realización de dichas actividades.

ART 213. Para los efectos de este Reglamento se considera área o asentamiento urbanizado la porción territorial que cuente con los servicios públicos mas indispensables como son: agua, drenaje, energía eléctrica y calles: estas incorporadas al respectivo servicio público.

ART 214. Se define como vivienda de interés social aquella cuyo valor no exceda de tres mil veces el importe del salario mínimo en general de la zona económica vigente en el municipio, quedando a juicio del Ayuntamiento la aplicación de incentivos o reducciones en el pago de los derechos correspondientes, a quien promueva o construya dichas habitaciones.

27. Del apoyo a programas de desarrollo

ART 215. En el Municipio, el apoyo de programas a polos de desarrollo que conlleven prosperidad económica para sus habitantes, a juicio del Ayuntamiento otorgada mediante solicitud fundada del interesado a beneficio de carácter fiscal y a las personas físicas o morales que construyan para instalar y operar en el Municipio, edificaciones turísticas, industriales o agropecuarias.

28. Anuncios

ART216. Se deberá solicitar permiso al Ayuntamiento para la colocación de todo tipo de anuncios y el Departamento de Obras Públicas verificara que cumpla con los requerimientos de estructuración, y no alteración al entorno, dimensionamiento y demás observaciones que crea pertinentes la Dirección.

29. Ferias (Aparatos mecánicos)

ART 217. Una vez solicitado al Ayuntamiento un permiso para la instalación de una feria con aparatos

mecánicos, corresponde a la Dirección de Obras Públicas Municipales la vigilancia para que los mismos estén cercados debidamente para protección del público contando con adecuados espacios para circulación y los servicios sanitarios que la misma Dirección estime indispensables.

ART 219. La Dirección para hacer cumplir lo dispuesto en el presente Reglamento, aplicara indistintamente cualesquiera de las siguientes medidas:

- I. Apercibimiento.
- II. La suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:
 - a) Por haberse incurrido en falsedad proporcionando datos falsos en las solicitudes, o documentos falsos en las solicitudes, trámites o documentos en general relacionados con la expedición de licencias o permisos.
 - b) Por contravenirse con la ejecución de la obra, la Ley de Monumentos Arqueológicos e Históricos, la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco o cualquier otro cuerpo normativo de observancia y aplicación Municipal o Concurrente.
 - c) Por carecer en el lugar de ejecución de la obra, del libro de registro de visitas, o no proporcionar en el sitio antes, precisado, dicho libro a los inspectores de la Dirección.
 - d) Por ejecutarse una obra de las previstas en este Reglamento, sin contar con el asentamiento del perito responsable de la ejecución de la misma, cuando para ello sea requisito, o que dicho perito no esta reconocido de la dirección.
 - e) Por estarse ejecutando una obra de las aquí reglamentadas, sin licencia o permiso expedido al efecto por la autoridad competente.
 - f) Por estar realizando una obra, modificando el proyecto, las especificaciones, o los procedimientos aprobados.
 - g) Por estarse ejecutando una obra en condiciones tales que pongan en peligro la vida y seguridad de las personas o cosas.
 - h) Por omitirse o no proporcionarse con la oportunidad debida de la Dirección, los informes o datos que establece este Reglamento.
 - i) Por impedirse, negarse, u obstaculizarse

30. De las prohibiciones y sanciones (Medios para cumplirlos)

ART 218. Queda estrictamente prohibido ejecutar cualquier actividad normada por este Reglamento sin previo aviso por escrito, dirigido al Ayuntamiento y presentado a través de la Dirección, y además, sin la autorización, licencia o permiso correspondiente.

al personal de la Dirección, los medios necesarios para el cumplimiento de su función en este Reglamento, j) Por usarse una construcción o parte de ella, sin haberse determinado, ni obtenido la autorización a tal respecto, o por dársele un uso diverso al indicado en la licencia o permiso de construcción.

k) Por invasión de servidumbres en contravención a lo establecido en el presente Reglamento. l) Por no bardear su lote o no hacer la banquetta que le corresponde, siendo un 100% real de la obra. El pago de la multa no lo eximirá de la responsabilidad de realizar o reparar la obra y será de nueva cuenta sancionado después de un mes de requerido (de acuerdo a la Ley de Ingresos Artículo No. 79, fracción III, inciso r). III. La demolición, previa aprobación por parte de la Secretaria General y Sindicatura, del dictamen respectivo que al efecto debe formular la Dirección será a costa del propietario poseedor de la obra, y procederá en los casos señalados en los incisos b, e, f, g, k, l, señalados anteriormente.

ART 220. Por las violaciones al presente Reglamento, se impondrán multas a los infractores a través de la oficina de calificación, de conformidad con la Ley de Ingresos en vigor.

31. Recursos

ART 221. Contra los actos, o decisiones de la Dirección, ejecutados a dictados con motivo de la aplicación de las normas previstas en el presente Reglamento, procede el recurso de revocación.

El recurso de la revocación se interpondrá por escrito por el agraviado o su representante legal, ante el Secretario General y Síndico del Ayuntamiento, dentro del termino de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificado el acto o resolución que se impugnan, expresando los agravios que le cause dicho acto o resolución que se impugnen, debiendo acompañar desde su primer escrito, so pena de sobreseimiento del recurso, las pruebas que ofrezca.

No se admitirá la confesional de absolución de posiciones de la autoridad.

ART 222. La simple interposición del recurso previsto en el artículo anterior producirá el efecto de suspender provisionalmente la ejecución del acto o resolución impugnados, siempre y cuando lo solicite el agraviado en el mismo escrito interposición del recurso, y acompañe una copia mas de dicha solicitud para la Dirección.

En este caso, el recurso de referencia deberá ser presentado ante el funcionario antes precisado, quién debe tomar todas las medidas que sean pertinentes para que la suspensión provisional sea atacada con exactitud.

La suspensión definitiva se otorgará, en su caso, siempre y cuando la solicite el agraviado o su representante legal, y se garantice mediante depósito en efectivo o fianza que discrecionalmente deberá fijar el Secretario General y Síndico y que deberá efectuarse ante la Tesorería Municipal el resarcimiento de los daños y perjuicios que puedan causarse a terceros, o al Ayuntamiento, o en su caso, a ambos si la afectación patrimonial fuera común.

ART 223. Cuando conforme a lo dispuesto en el Artículo anterior, el escrito de interposición del recurso sea presentado ante la Dirección, esta lo enviara dentro de las veinticuatro horas siguientes a su presentación, conjuntamente con el original del expediente relativo, anexando informe justificado de sus actos, al C. Secretario General y Síndico.

ART 224. Recibido el escrito de interposición del recurso, y en su caso, el expediente y el informe a que alude el artículo anterior, la autoridad encargada de resolverlo dictara acuerdo admitiendo o desechando en su caso el recurso propuesto; en el mismo acuerdo, en el supuesto de admitirse dicho recurso, resolverá sobre la suspensión definitiva.

Si el recurso "se interpusiere directamente ante la Secretaria General y Sindicatura, su titular solicitará, dentro de las veinticuatro horas siguientes, el informe justificado a la responsable, la que habrá de rendirlo en un plazo que no excederá de cuarenta y ocho horas.

Si no lo rinde en ese plazo, se presumirá la certeza de los agravios vertidos por el particular.

ART 225. Concedida la suspensión definitiva, esta deberá ser acatada de inmediato por todas las autoridades municipales que tengan conocimiento de las mismas.

En caso de violación o desacato a la suspensión provisional, o definitiva del acto, de oficio, o a petición de la parte interesada, el C. Presidente Municipal instruirá en contra del responsable el procedimiento a que se contrae el Artículo No. 124 de la *Ley Orgánica Municipal*; habiendo lugar así mismo para proceder en relación al servidor público implicando, en los términos de los Artículos No. 22, 23, 24, 25, 26 y demás relativos y aplicables de la *Ley*

ART 226. El recurso será resuelto por el Secretario General y Síndico dentro de los treinta días siguientes a su admisión, sin tener en cuenta mas elementos que los ya consignados en el expediente que se trate.

ART 227. Cuando a juicio del Secretario General y Síndico resulten manifiestamente infundados los motivos de impugnación, o inexactos los motivos que se hayan invocado como agravio, o se advierte claramente que el recurso fue interpuesto con el solo fin de entorpecer o retardar la ejecución de la resolución de los actos impugnados, podrá imponer al recurrente y a su representante legal, una multa hasta por la cantidad equivalente a quince días de salario mínimo establecido para la zona del domicilio de éstos por la *Ley Federal del Trabajo*.

ART 228. Contra las multas impuestas por violaciones al presente Reglamento, procede el recurso previsto en el Artículo No. 133 de la *Ley Orgánica Municipal*.

TRANSITORIOS

1. El presente Reglamento entrará en vigor a los tres días de su publicación, debiendo obrar en el original, certificación expedida por el Secretario General del H. Ayuntamiento de la fecha de publicación y medio empleado;
2. Quedan derogadas todas las disposiciones que se opongan al presente Reglamento.

Salón de sesiones del Honorable Ayuntamiento
Constitucional de Magdalena, Jalisco Rubrica de
integrantes del Ayuntamiento.

Por tanto, mando se imprima, publique, circule y se
le de el debido cumplimiento.

Dado en la sala de cabildo de Magdalena, Jalisco el
12 de Junio de 1997.