

H. AYUNTAMIENTO DE MATEHUALA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ayuntamiento de acuerdo a las facultades que le otorgan tanto la Ley Orgánica como el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento, atendiendo a las necesidades que se presentan con el devenir del tiempo y en virtud de la problemática provocada por el dinámico Desarrollo Urbano y el acelerado crecimiento integral del Municipio de Matehuala, S.L.P. agregado a las consecuencias motivadas por sus características hidrográficas y la periódica incidencia meteórica por su ubicación geográfica; motiva una creciente demanda de servicios de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y Ecología en cuanto a la oportunidad de previsiones normativas adecuadas y de la diligencia en el proceso de la tramitación de Licencias y Dictámenes.

Que se observan vacíos en Especificaciones Técnicas e imprecisiones normativas en algunos temas es necesario contar con un Reglamento de Construcción que regule la construcción, tales como Fraccionamientos y Conjuntos, la Seguridad Estructural, la Imagen Visual (Anuncios) y el equilibrio entre el Entorno Natural y el Desarrollo Urbano, entre otros, la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano y Ecología consideramos la necesidad de llevar a cabo, el presente Reglamento de Construcción para el Municipio de Matehuala, S.L.P. para así, contar con un instrumento íntegro, adecuado y actualizado que contenga los elementos necesarios para una correcta planeación y óptima realización, especificaciones para los requerimientos circunstanciales y prevención de anomalías para evitar complicaciones a corto y mediano plazo.

Que mediante consulta a Reglamentos similares y la revisión y el estudio minucioso a la elaboración de este Reglamento y las Leyes de la materia, con la participación y las observaciones de organismos institucionales, dependencias oficiales y asociaciones civiles profesionales, relacionadas con la Construcción, el Diseño Arquitectónico, la Ingeniería, la Planeación Urbana, la Ecología y los Asuntos Jurídicos, se hicieron las Propuestas necesarias al contenido del mencionado Reglamento, mismas que nos permitirán alcanzar los fines antes expuestos. Ha tenido a bien expedir el siguiente

REGLAMENTO DE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE MATEHUALA, S.L.P.

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1°. El presente Reglamento es de orden público, de interés social y de aplicación obligatoria, de acuerdo a lo establecido por los artículos 115 Fracción II y III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 114 Fracciones II y III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, así como los artículos 31 inciso b) Fracción I, artículos 141 Fracción V y 159 de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de San Luis Potosí, y artículos 1°, 2°, 4°, 5°, 6° y 8° de la Ley que establece las Bases para la emisión de Bandos de Policía y Gobierno y ordenamientos de los Municipios del Estado de San Luis Potosí y demás ordenamientos a los que corresponderá remitirse para la interpretación de las normas establecidas.

ARTÍCULO 2°. Corresponde al Ayuntamiento constitucional de Matehuala, S.L.P., el autorizar las actividades a que se refiere el artículo 3; y también la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, por conducto de la Dirección de Obras Públicas.

ARTÍCULO 3°. Toda excavación, construcción, demolición o remodelación de cualquier género, que se ejecute en propiedad pública o del dominio privado, así como todo acto de ocupación de la vía pública, dentro del municipio de Matehuala, S.L.P. debe regirse por las disposiciones del presente Reglamento.

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

ARTÍCULO 5°. Para los fines de este Reglamento se designará el Plan de Desarrollo Urbano en el Municipio de Matehuala, S.L.P. vigente como “El Plan Municipal”; a la Dirección de Obras Públicas como “La Dirección”; y en su caso a los Esquemas de Ordenamiento Urbano, como “Cartas de Ordenamiento” y al Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano para el Municipio como “el Reglamento”.

ARTÍCULO 6°. Quedará establecido que cualquiera de estos artículos al igual que los puntos no establecidos en este Reglamento se apoyará en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí vigente, o en vigor, en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Matehuala, S.L.P. así mismo se aplicará supletoriamente el derecho común para su aplicación.

ARTÍCULO 7°. Las infracciones cometidas contra la norma que se contrae en el presente Reglamento serán prevenidas, imputadas o sancionadas conforme a las normas contenidas en el mismo.

CAPITULO II

DE LAS FACULTADES DE LA DIRECCION DE OBRAS PÚBLICAS

ARTICULO 8°.La Dirección de Obras Públicas, para los fines a que se refiere este Reglamento, tiene las siguientes facultades:

- I. La elaboración y aplicación del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, como lo indica el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, para que establezca los usos y destinos del suelo;
- II. Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las leyes sobre la materia, así como dictaminar sobre la clasificación y tipificación de fraccionamientos, colonias y zonas urbanas, con 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;
- III. Determinar administrativa y técnicamente que las construcciones, instalaciones, calles, servicios y equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno;
- IV. Conceder, negar o revocar de acuerdo con este Reglamento, las licencias y permisos para todo género de actividades contempladas en el artículo tercero;
- V. Inspeccionar todas las actividades contempladas en el artículo tercero, ya sea que estas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar lo dispuesto en este Reglamento;
- VI. Practicar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura o edificio cualquiera;
- VII. Ordenar la suspensión o clausura de obras en los casos previstos por este Reglamento;
- VIII. Dictaminar en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos, y que causen molestias, para evitar el peligro o perturbación, y en su defecto clausurar el inmueble y revocar las licencias municipales;
- IX. 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;

- X. Proponer la creación de una comisión de clasificación y evaluación de las faltas o incumplimientos a este Reglamento, integrado por jueces calificados (Ingenieros Civiles, Arquitectos, Licenciados en Edificación, Contadores Públicos, Abogados) que apliquen y hagan efectivas las sanciones correspondientes a cada caso de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio;
- XI. Llevar un registro clasificado de Directores Responsables de Obra, Directores Especializados y de compañías constructoras, así como registro provisional para la ejecución de Obras Federales, Estatales y Municipales. En este registro no deberán incluirse funcionarios públicos de la Administración en curso, del H. Ayuntamiento, no podrán elaborar y/o participar en trabajos de ingeniería y/o arquitectura que sean presentados por persona física o moral para su aprobación, autorización y/o permisos por parte de la Dirección de Obras Públicas o alguna otra autoridad o dependencia municipal;
- XII. Evitar el asentamiento ilegal en zonas irregulares, reordenar los existentes, aplicando esquemas de ordenamientos 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 proponer la regularización de éstos realizando las demoliciones que se requieren en aquellas construcciones que no cumplan con el objeto social en lo establecido por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano; y
- XIII. Dentro de las distintas facultades que a la Dirección de Obras Públicas le confiere, es la de solicitar que toda obra pública y/o privada se le dé tramite y cuente con licencia de construcción, así como también de un Director responsable de Obra, registrado y empadronado en la lista de directores de este Departamento.

CAPÍTULO III DEFINICIONES

ARTICULO 9º. Definiciones: Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

- I. Adaptación: las obras para adecuar un espacio a un nuevo uso del suelo;
- II. Ampliación: la acción o efecto de agrandar cualquier construcción;
- III. Asentamiento Humano: el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área

físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

IV. Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento de Matehuala, S.L.P.;

V. Banqueta: parte de una vía pública destinada al tránsito peatonal;

VI. Bitácora: libro foliado y encuadernado donde se asientan todas las incidencias de la construcción, tales como procedimientos constructivos, cambios estructurales o de cimentación, supervisión del armado del acero y de las especificaciones del concreto para el colado de losas;

VII. Camellón: banqueta central de una vía pública que divide en dos cuerpos el arroyo de una calle;

VIII. Cargas vivas: las fuerzas que se producen por el uso y ocupación de las construcciones y que no tienen carácter de permanente;

IX. Centro Metropolitano (CM): el espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles con el comercio, oficinas, servicios y el esparcimiento, que den servicio especializado a la población de toda la ciudad;

X. Centro Urbano (CU): núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de la administración y los servicios públicos; incluido el perímetro denominado Centro Histórico;

XI. Centro Vecinal (CV): la zona donde se autoriza el establecimiento del comercio en el ámbito vecinal, servicios y equipamiento básico, público y/o privado, y también puede contar en algunos casos con vivienda;

XII. Centros de Barrio (CB): concentraciones de determinadas unidades de equipamiento urbano que servirán a un ámbito territorial menor y más cercano a él;

XIII. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): la porción de la superficie total de un predio que queda libre de techo, pavimento, sótano, o de cualquier material impermeable. Se expresará generalmente como un porcentaje;

XIV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el porcentaje máximo construible de desplante en o sobre la rasante natural del terreno;

XV. Coeficiente de Uso de Suelo (CUS): el porcentaje máximo de superficie total de construcción, en relación con la superficie total de un predio. Se refiere a la construcción techada, cerrada o abierta, incluidos pasillos y terrazas;

XVI. Consejo: el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano;

XVII. Conservación: la acción tendiente a mantener el buen estado de las edificaciones y evitar su deterioro o destrucción;

XVIII. Construcción: la acción o efecto de fabricar, erigir o edificar cualquier tipo de obra civil;

XIX. Corredor urbano: el conjunto de predios frente a la vía pública, en los que se permiten usos del suelo predominantemente comerciales o de servicios;

XX. Crecimiento urbano: la expansión de los límites de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones y redes que integran la infraestructura y el

equipamiento urbano de los centros de población; la expansión de los límites de los centros de población;

XXI. Crecimiento: la planeación, regulación o acciones específicas, tendientes a ordenar la expansión física del centro de la población;

XXII. Densidad de construcción: el porcentaje de área construida en un terreno o zona determinada;

XXIII. Densidad de población: número de habitantes por kilómetro cuadrado.

XXIV. Determinaciones de usos, destinos y reservas: actos de derecho público establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y el Plan Director de Desarrollo Urbano, a fin de clasificar las áreas y predios del Municipio de Matehuala y establecer las zonas donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XXV. Dictamen técnico: resolución emitida por la Autoridad Municipal;

XXVI. Dirección: la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Matehuala;

XXVII. Director Responsable de Obra: la persona física que se hace responsable de la observancia de este Reglamento en las obras para las cuales otorga su responsiva;

XXVIII. Equipamiento Especial: zona que concentra el equipamiento especializado que puede o no formar parte del área urbana como el caso de las escuelas técnicas, universidades, ferias, exposiciones, hospital de especialidades, entre otros los cuales pudieran formar parte del tejido urbano; o el caso del rastro, relleno sanitario, basurero industrial, que por su naturaleza debe quedar fuera del área urbana;

XXIX. Equipamiento Urbano: el conjunto de inmuebles y espacios públicos, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades comunitarias de naturaleza económica, social y cultural, tales como escuelas, hospitales, templos, parques, entre otros;

XXX. Espacio público: el territorio físico conformado por la vía pública, arroyos, banquetas, plazas y jardines de propiedad común y pública, así como el espacio entre edificios no construido y que se percibe desde la vía pública, plazas o jardines;

XXXI. Falla: el agotamiento de la capacidad de carga de una estructura, susceptible de provocar daños irreversibles en ella;

XXXII. Fraccionamiento: división de un terreno en manzanas y lotes, que requiera el trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

XXXIII. Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.

XXXIV. Guarnición: cordón cuneta de la vía pública;

XXXV. Imagen urbana: el conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes;

XXXVI. Industria ligera/mediana: aquella que no ocupa grandes superficies de terreno o construcción y que para su funcionamiento no requiere de

instalaciones especiales que ocasionen una demanda de agua, energía eléctrica, gas u otros suministros similares y se caracteriza por no ser contaminante al aire, el agua y el suelo;

XXXVII. Industria pesada: aquella que requiere de grandes superficies de terreno y de construcción, y que tiene necesidad de transportar carga pesada, a través de ferrocarril o autotransportes de gran tonelaje, además de que requiere instalaciones especiales por su demanda alta de agua, energía eléctrica, gas, u otros suministros similares. Se considerará siempre en esta categoría, independientemente de su tamaño y niveles de consumo de agua, energéticos y otros suministros similares, a todo establecimiento industrial que sea susceptible de ocasionar contaminación al aire, al agua o al suelo, o provoque un fuerte movimiento vehicular que impacte severamente el tránsito en su área de influencia;

XXXVIII. Instalación: la acción o efecto de colocar un conjunto de aparatos y conducciones de servicios tales como electricidad, agua, drenaje, acondicionamiento de aire, entre otros;

XXXIX. Ley: la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí;

XL. Mejoramiento: la acción tendiente a reordenar o renovar las zonas deterioradas física o funcionalmente, de un centro de población;

XLI. Microzona: la extensión territorial que tiene características urbanas homogéneas, generalmente constituida por una colonia, barrio, corredor o centro comercial, de servicios o industrial;

XLII. Mobiliario urbano: todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como: casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones;

XLIII. Modificación: la acción de producir cambios en la calidad o el uso (en planta o fachada) de una construcción;

XLIV. Nomenclatura: los nombres oficiales de los sitios, calles y avenidas del municipio;

XLV. Obra pública: la construcción, instalación, modificación o conservación, de los bienes inmuebles de dominio público, a cargo de las dependencias o entidades del sector público municipal, estatal o federal, ya sea por su naturaleza o por disposición de la ley;

XLVI. Perito Corresponsable de Obra: la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativa a la seguridad estructural, diseño urbano e instalaciones, según sea el caso;

XLVII. Persona con capacidad diferente: Todo ser humano que vive temporal o permanentemente una disminución en sus facultades físicas, mentales o sensoriales que le impide realizar una actividad en forma o dentro del margen que se considera normal para un ser humano;

XLVIII. Plan Conurbado: el Plan de la Zona Conurbada de Matehuala;

XLIX. Plan Director: el Plan Director de Desarrollo Urbano de San Luis Potosí;

L. Plan Municipal: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano;

LI. Predio: propiedad de terreno urbano o rústico;

LII. Propietario: el titular o titulares de los derechos de propiedad sobre un determinado inmueble, asentados en documento público;

LIII. Relotificación: la modificación total o parcial del proyecto de lotificación de un fraccionamiento autorizado por el Ayuntamiento;

LIV. Remetimiento: la franja mínima perimetral que deberá quedar libre de construcción en un predio. Este podrá ser frontal, lateral o posterior;

LV. Remodelación: son las acciones tendientes a reemplazar las instalaciones y acabados en general sin que se modifiquen los espacios existentes del inmueble;

LVI. Reparación: la acción de rehabilitar parcial o totalmente cualquier construcción;

LVII. Reservas: las áreas constituidas con predios rústicos del municipio, que serán utilizadas para su crecimiento;

LVIII. Restauración: el conjunto de acciones tendientes a reparar un bien cultural o mantener en estado de servicio un sitio o monumento histórico o artístico, conforme a sus características históricas, culturales, constructivas y estéticas;

LIX. Secretaría: La Secretaría de Urbanismo y Obras Públicas del Estado;

LX. Servidumbre: derecho real, impuesto sobre un inmueble, para servicio de otro, perteneciente a distinto dueño y en provecho de éste, que deberá dejarse libre de construcción;

LXI. Subcentro Urbano (SCU): el espacio situado estratégicamente, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles de vivienda, comercio, oficinas, servicios y recreación, que den servicio especializado a la población de barrios cercanos;

LXII. Subdivisión: la partición de un predio menor de 10,000 m², en dos o más fracciones, que no requieran del trazo de vías públicas;

LXIII. Uso actual: se refiere al uso que posee un inmueble al momento del análisis;

LXIV. Uso de Edificación: el fin particular que puede darse a una edificación, siempre y cuando cumpla con los lineamientos o normatividad que determine la autoridad competente, con base en la Ley, el Plan Director, este reglamento y demás ordenamientos jurídicos aplicables;

LXV. Uso del Suelo Habitacional Multifamiliar: el predio donde habitan dos o más familias;

LXVI. Uso del Suelo Habitacional Unifamiliar: el predio donde habita una sola familia;

LXVII. Uso del Suelo Habitacional: el que se emplea predominantemente para residir, pernoctar, alimentarse y descansar;

LXVIII. Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

LXIX. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona estando sujetos para su aprobación o permanencia, al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas

previamente o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no causan impactos negativos al entorno;

LXX. Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

LXXI. Uso original: se refiere al uso inicial que motivó la solución arquitectónica de una edificación;

LXXII. Usos del Suelo: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas áreas, zonas o predios del municipio;

LXXIII. Usuario: la persona física o moral que utiliza un predio y/o una edificación, bajo cualquier título jurídico;

LXXIV. Ventanilla Única Municipal de Desarrollo Urbano: el módulo de recepción de trámites para la expedición de constancias, autorizaciones, certificaciones y licencias, relacionadas con el desarrollo urbano y la construcción;

LXXV. Vía pública: aquella superficie de dominio público y de uso común, destinada o que se destine por disposición de la autoridad municipal al libre tránsito, a asegurar las condiciones de aireación e iluminación de las edificaciones y a la instalación de canalizaciones, aparatos o accesorios también de uso público para los servicios urbanos;

LXXVI. Vivienda unifamiliar: una vivienda por lote;

LXXVII. Vivienda multifamiliar: más de una vivienda por lote sin rebasar el número de viviendas que permitan la densidad, el COS y el CUS; y

LXXVIII. Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan al municipio, sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.

CAPITULO IV DE LA INSPECCION DE OBRA

ARTICULO 10.La Dirección de Obras Públicas, vigilará y verificará el cumplimiento del presente Reglamento, a través del personal de Inspección de Obra.

ARTICULO 11. Mediante la inspección de obra rutinaria el área de inspección ejercerá la acción propia de su función de todas las obras de Construcción en proceso, de conformidad con los artículos correspondientes de este Reglamento.

ARTICULO 12.El personal que se comisione a este efecto, deberá de portar credencial o gafete que lo identifique, en su carácter oficial y de orden escrito de la Dirección, en la que se precise el objeto de su visita. Por los Inspectores deberán verificar los metros cuadrados o lineales de la construcción notificando al propietario a través del reporte de obra.

ARTICULO 13. Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores y los auxiliares de estos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tienen la obligación de permitir el acceso al inmueble a los inspectores de obra, de la Dirección de Obras Públicas para dejar el reporte de obra correspondiente. En el caso de no permitir el acceso a la construcción, se solicitara apoyo a la Sindicatura Municipal para que a través del primer Síndico, en compañía del Personal de Obras Publicas se acuda a la Obra a la suspensión o clausura de la misma.

ARTICULO 14. Al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada y/o Reporte de obra, en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción (en caso de existir), los artículos del Reglamento interior del Ayuntamiento; así mismo las consideraciones o recomendaciones a que haya lugar.

Los inspectores de obra tienen la facultad, de verificar al término de la Obra si se cumplió con lo establecido en la Licencia de Construcción, que se expidió por parte de esta Dirección.

CAPITULO V DE LOS DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

ARTICULO 15. Se denominan Directores Responsables de Obra aquellos Ingenieros, Arquitectos y Edificadores, registrados en la Dirección de Obras Publicas, con ese carácter y quienes el Ayuntamiento concede la facultad exclusiva de avalar, con registro indispensable para el otorgamiento, las solicitudes de licencias para construcciones, demoliciones, excavaciones o remodelaciones, imponiéndoles por otra parte, la obligación de acatar este Reglamento con la ejecución de los trabajos para los que se hayan otorgado la licencia, con su intervención.

El Director Responsable de Obra es la persona física, cuya actividad está, total o parcialmente relacionada con el proyecto y construcción de obras a que se refiere este Reglamento y quien se hace responsable de la observancia del mismo, en las obras para que otorgue su responsiva profesional. La calidad del Director Responsable de Obra se adquiere con el registro correspondiente del profesionista ante la Dirección de Obras Públicas.

ARTICULO 16. Salvo los casos expresamente exceptuados o excluidos por este Reglamento, la Dirección en caso de no contar con el aval a que se refieren el artículo anterior, no autorizará la licencia para la ejecución de Obras. Por lo tanto, la Dirección, apoyada en los Colegios y Asociación de D.R.O., de este Municipio,

otorgará el registro sólo a aquellos profesionistas relacionados con la materia, que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 21 de este capítulo. Siendo la Asociación de Directores Responsables de Obra (D.R.O.), el Colegio de Arquitectos y Edificadores del Altiplano y el Colegio de Ingenieros en los que el Municipio canalizará y trabajará con los profesionistas interesados y comprometidos en participar y coadyuvar con la Dirección de Obras Públicas, en materia que les compete y ocupa.

ARTÍCULO 17. Las licencias para obras con problemas técnicos particularmente, sólo se conceden cuando sean avaladas por directores especializados. El registro del director es permanente y su vigencia es válida al cumplir con los derechos respectivos.

ARTICULO 18. Todo director con registro y refrendo vigente, contará con una credencial elaborada por la Dirección, que lo acredite como tal para realizar todos los trámites de licencias de construcción que realice ante esta Dirección.

ARTÍCULO 19. La vigencia de la credencial será del 01 de enero al 31 de diciembre del año en curso, en que fue solicitada y la renovación de la misma (refrendo) será dentro de los dos meses siguientes a la fecha de su vencimiento, y en cualquier fecha del año en curso para su Registro, previa comprobación del cumplimiento de las obligaciones señaladas por lo dispuesto en la ley de Ingresos del Municipio, en vigor y por este Reglamento.

ARTICULO 20. Los Directores Reglamentados por este ordenamiento se clasifican en tres grupos:

- I. **DIRECTOR "A":** Son los que pueden solicitar licencias para obras de tipo simple (habitacional, dos niveles máximo, tipo interés social o medio);
- II. **DIRECTOR B:** Son los que pueden solicitar licencia para toda clase de obra, o partes 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; y
- III. **DIRECTOR ESPECIALIZADO:** Son aquellos que pueden solicitar licencias, para obras que pertenezcan a una especialidad de ingeniería, arquitectura o urbanismo, y que se presenten problemas particulares.

ARTÍCULO 21. Los requisitos para obtener registros como director serán los siguientes:

- I. **DIRECTOR "A":** ser Ingeniero Civil, Arquitecto, Edificador y Administrador de Obra, titulado y con cédula profesional, ser miembro activo de un

Colegio o Asociación de Ingenieros, Arquitectos o Edificador y Administrador de Obra . Y pertenecer a la Asociación de Directores Responsables de Obra de Matehuala, A.C.) Y cubrir los derechos respectivos;

- II. **DIRECTOR “B”:** ser Ingeniero Civil, Arquitecto, Edificador y Administrador de Obra, titulado y con cédula profesional, ser miembro activo de un Colegio o Asociación de Ingenieros, Arquitectos o Edificador y Administrador de Obra . Y pertenecer a la Asociación de Directores Responsables de Obra de Matehuala, A.C. Tener Cinco años de experiencia comprobada en el ramo, presentar curriculum vítae y cubrir los derechos respectivos; y
- III. **DIRECTOR ESPECIALIZADO:** ser Ingeniero Civil, Arquitecto, Edificador y Administrador de Obra, titulado y con cédula profesional, ser miembro activo de un Colegio o Asociación de Ingenieros, Arquitectos o Edificador y Administrador de Obra. Y pertenecer a la Asociación de Directores Responsables de Obra de Matehuala, A.C. y/o pertenecer a la asociación de D.R.O. Local (D.O. Asociación Matehuala, A.C.) tener cinco años continuos de experiencia mínima en el ramo, presentar curriculum vítae que demuestre cursos o estudios de Especialidades de Ingeniería, Arquitectura o Urbanismo (constancias oficiales) y cubrir los derechos respectivos.

Todo director, al solicitar licencia de construcción, deberá indicar su clasificación y número de registro en dicha solicitud.

ARTICULO 22. La Dirección llevará un registro de los directores generales y especializados que hayan cumplido con los requisitos correspondientes, a quienes por tanto se les hayan otorgado la inscripción, publicando la lista de los Directores Generales y Especializados, en los tableros de sus propias oficinas.

ARTÍCULO 23. Todo director será responsable de la observancia del proyecto, y deberá de vigilar que la obra no tenga alteraciones que no sean autorizadas por la Dirección de Obras Públicas, debiendo ser el mismo, quien de aviso a través de una bitácora electrónica, de la terminación de la misma, su suspensión o modificación ante la Dirección.

Llevar en la obra, un libro de bitácora foliado y encuadernado en el cual se anotarán los siguientes datos:

- I. Nombre, atribuciones y firmas de técnicos auxiliares (si las hubiera);
- II. Fechas de las visitas del D.R.O. ;

- III. Reporte fotográfico; y
- IV. tramitar ante la Dirección de Obras Públicas las Actas de término de la obra.

ARTICULO 24. Responsiva Profesional. Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su Responsiva Profesional cuando:

- I. Suscriba una solicitud de licencia de construcción o demolición;
- II. Ejecute una obra, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III. Suscriba la solicitud de registro de una obra;
- IV. Suscriba un dictamen de estabilidad o seguridad de un inmueble; y
- V. Suscriba un estudio de carácter arquitectónico o estructural.

ARTICULO 25. El director que no dé cumplimiento al presente reglamento, será acreedor a las sanciones consistentes en suspensión temporal, cancelación del registro o de carácter económico, en los términos de la Ley de Ingresos Municipales en vigor.

ARTÍCULO 26. El cambio de director de obra, se podrá solicitar en cualquier etapa de la construcción; corresponde a la dirección autorizar, asumiendo el nuevo director las responsabilidades derivadas de la obra de acuerdo a lo siguiente:

- I. Todo propietario y/o constructor de obra, deberá tener al término de la misma, carta de liberación de obra, y/o habitabilidad de la misma, según sea el caso, de acuerdo a lo referido en el artículo 260 de este mismo Reglamento. Lo cual hará constar que la obra en cuestión, cumplió con todo lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables con lo que el contribuyente queda liberado de compromiso alguno con el Municipio; y
- II. Queda bajo responsabilidad del director Responsable de Obra, de ser el encargado y autorizado, de solicitar y tramitar ante el Departamento de Obras Públicas, lo señalado en el inciso anterior. Solicitando y obteniendo de parte del propietario, persona física, moral o particular, la documentación solicitada y en su caso erogaciones pendientes requeridas por la Autoridad.

ARTICULO 27. A ningún Director Responsable de Obra, 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.

CAPÍTULO VI DE LAS ZONIFICACION Y USOS

ARTÍCULO 28. Toda acción de las comprendidas en el artículo tercero de este Reglamento, necesariamente tendrán que ejecutarse a las características, normas y disposiciones que en particular, estén determinadas para cada zona específica, quedando prohibidas las de usos señalados como incompatibles.

ARTÍCULO 29. Las zonas del Municipio de Matehuala, S.L.P., quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos y demás urbanizaciones que sujetas a la estructuración del Plan Desarrollo Urbano Municipal como, serán las bases para elaborar las normas, disposiciones, características, pagos de derechos, sanciones, revocaciones de licencias, clausuras y demoliciones según el caso.

ARTICULO 30. Las zonas habitacionales se clasifican como:

- I. **Habitacional Urbana de Primera (densidad baja):** Superficie Mínima Doscientos cincuenta metros cuadrados (250 m²); frente mínimo nueve metros (9.00 m); superficie libre cuarenta por ciento (40%);
- II. **Habitacional del Jardín:** Todo los requerimientos se ajustarán en base a un dictamen emitido por esta dirección;
- III. **Habitacional Urbana de Tipo Medio (densidad media):** Superficie Mínima, ciento cuarenta metros cuadrados (140 m²); frente mínimo; ocho metros (8.00 m); superficie libre treinta y cinco por ciento (35%);
- IV. **Habitacional Urbana de Tipo Popular (densidad alta):** Superficie Mínima, Noventa metros cuadrados (90 m²); frente mínimo, seis metros (6.00 m).superficie libre treinta por ciento (30%);
- V. **Habitacional Objetivo Social:** Aquellas que se desarrollan mediante gestión pública a través de los Ayuntamientos y/o Gobierno del Estado;
- VI. **Habitacional Campestres y de Granjas de Explotación:** Localizados fuera de los límites urbanos;
- VII. **Fábricas Industriales:** Construcciones de uso fabril exclusivamente; y

VIII. **Fábricas Industriales de Tipo Selectivo:** Construcciones de tipo fabril donde no se produzcan humos, ruidos, olores o desperdicios nocivos. Cualquier estudio mas detallado con respecto a fraccionamientos se deberá consultar en la ley estatal del fraccionamiento.

ARTICULO 31. En todos los fraccionamientos o colonias sin importar su tipo donde soliciten usos diferentes a la habitacional, para el que fueron previstos deberán clasificarse para su aprobación como complementarios a los servicios requeridos, y respetar las áreas verdes que se marcan para estas, en la estructuración urbana que se prevé, tomándose como incompatible los que deterioren, contaminen, gestionen o perturben la tranquilidad de los vecinos.

ARTICULO 32. Será obligatorio para los nuevos fraccionamientos, definir las zonas donde se prevé la ubicación del equipamiento urbano y servicios auxiliares que tomando en cuenta la densidad máxima tolerable del desarrollo, guarde proporción complementaria o suplementaria con estructura de la zona donde se ubique.

ARTICULO 33. Quedan prohibidos los usos que perjudiquen a los sistemas de abasto y desecho.

ARTICULO 34. Tratándose de aquellas industrias, no contaminantes y que no causen molestias alguna, podrán ubicarse próximas a zonas habitacionales, siempre y cuando ofrezcan beneficios a éstas y no afecten la imagen del tránsito o ambiente.

ARTICULO 35. Las densidades de construcción y población serán máximas o mínimas, quedando establecidas para cada zona en particular, considerando además, que las calles descritas como locales, no se podrán construir más de tres niveles a una altura tope de nueve metros (9.00 m) y sólo se permitirá la mayor altura en las calles o avenidas colectoras o Ínter-urbanas que cuenten con infraestructura suficiente.

ARTICULO 36. 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 calles locales, una diferencia máxima de un nivel entre las mismas.

ARTICULO 37 . Se tomará como límite mínimo de superficie construida, para cada unidad de vivienda, las indicadas en el artículo 30 en el desarrollo de objetivo social, únicamente se permitirán áreas menores en pies de casa de treinta y tres metros cuadrados (33 m²).

CAPÍTULO VII DE LAS VIALIDADES

ARTICULO 38. Todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentra gestionado al libre tránsito de conformidad con las Leyes y Reglamentos de materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característico de la vía pública el servicio para la ventilación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, o para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue al alineamiento oficial o el linde de dicha vía pública.

ARTICULO 39. Las vías públicas, mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas, por resolución de las autoridades Municipales, aprobada esta por el H. Congreso del Estado, tendrán carácter de alienables, 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, ventilación, accesos y otros semejantes que se refieren al uso y destino de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

ARTICULO 40. Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección, en los archivos Municipales, Estatales, aparezca como vía pública y destinado a servicio común, se presumirá por ese solo hecho propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

ARTÍCULO 41. Corresponde a la Dirección, el dictar las medidas necesarias para promover y repararlos 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.

ARTICULO 42. Las vías públicas tendrán diseño y el ancho que al objeto se fijen en la resolución del Ayuntamiento. El proyecto oficial relativo, señalará las porciones que deban ser destinadas a banquetas o a tránsito de personas y vehículos, sin que en ningún caso la anchura del arroyo para tránsito de vehículos pueda ser inferior a la señalada dentro de las clasificaciones propias a cada tipo de vialidad definidas en la Ley de Fraccionamientos, en el Plan Municipal, o el Reglamento de Zonificación, según sea caso.

ARTÍCULO 43.- Los tipos de vialidad, para efectos de la ampliación del presente Reglamento se definen en:

- I. **Regionales:** Aquellas de sección variable destinada a integrar los ingresos carreteros, con posibilidades de mantener el tráfico pesado;
- II. **Ínter-urbanas:** Con sección mínima recomendable de treinta metros (30.00 m) de parámetro, con tránsito semi-rápido y mixto, con infraestructura mayor;
- III. **Colectoras:** Con sección mínima de diecinueve metros (19.00 m) de parámetro, con tránsito vehicular ligero, semi-lento y previniendo cruces y circulación peatonal constantes, con infraestructura intermedia;
- IV. **Locales:** Son los destinados principalmente a dar acceso a los lotes 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 las habitaciones urbanas de tipo popular y campestre. Las banquetas tendrán, en primer caso 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, las cuales no deberán ser menores a diez metros (10.00 m), éstas deberán rematar en un retorno cuyo diámetro sea, como mínimo, dos veces al ancho del arroyo más el ancho de las banquetas correspondientes, las cuales tendrán como mínimo (1.00 m) de ancho.

Ninguna calle cerrada podrá tener una longitud mayor de ochenta metros (80.00 m) medidos de su intersección con una calle que no sea cerrada, y será obligatorio usar en la nomenclatura el término "cerrado" o "retorno".

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

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

ARTICULO 44. Los particulares que sin previo permiso de la dirección, ocupen en contravención a los Reglamentos municipales, la vía pública con escombros o materiales, tapiales, 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 del alumbrado público, estarán obligados sin perjuicio de los acreedores, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías públicas y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señaladas por la Dirección.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado, no hayan terminado al retiro de obstáculos al finalizarlo las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la dirección procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y pasará relación de los gastos que ellos hayan importado a la Tesorería del Ayuntamiento, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a ser 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, o que puedan producir molestias a los vecinos.

ARTICULO 45. Queda igualmente prohibido 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 establecimiento de vehículos para cargar y descarga de materiales, la permanencia en la vía pública de materiales y escombros por solo el tiempo necesaria 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 de sus disposiciones sean cometidas.

Por lo tanto queda prohibido hacer revolturas de concreto, preparación de morteras y de cualquier mezcla, sobre arroyo vehicular a la banqueta, debiéndose hacer las artesas dentro del predio de la obra.

ARTICULO 46. Los andadores que contengan instalaciones, o cualquier tipo de servicios, involucren a más de una vivienda señalada, con la longitud máxima de setenta metros (70.00 m) a partir del vial que le dé 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 integrados en régimen de condominio, mismo que podrán modificar sus características, de acuerdo al Reglamento de reservas de uso de suelo, aprobado por la Dirección y para cada caso.

ARTÍCULO 47. 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 que crucen las calles de acceso a zonas habitacionales, será únicamente por vías inter-urbanas y también con autorización excepcional quedando en ambos casos, además, obligados a retirarlos en el momento que la dirección lo exija.

ARTÍCULO 48. La tipificación correspondiente a las vialidades existentes en el Municipio de Matehuala S.L.P., será determinante para modificar o definir los usos del suelo que se pretendan a estos y deberá observarse en forma general el siguiente capítulo y particularmente, en los anexos relativos:

- I. Las rampas para acceso a cocheras particulares no deberán sobresalir de su límite de propiedad;
- II. Todo edificio público y predio que se encuentre en esquina deberá considerar una rampa con dimensión y pendiente apropiada para acceso a personas con capacidades diferentes, iniciándose desde el límite de banqueta;
- III. Todos los peraltes de las banquetas no deberán ser mayores de 17 cm.
- IV. Toda banqueta deberá ser construida con material antiderrapante y que garantice la seguridad del peatón;
- V. Todo predio ubicado en esquinas deberá contar con ochavos de por lo menos dos metros a cada lado del vértice. (Aplica para obra nueva), y construcciones actuales que sean reconstruidas o remodeladas, excepto las protegidas por el INAH;
- VI. Toda bajada pluvial deberá ser oculta y dirigida al arroyo de la calle;
- VII. Todo servicio sanitario que se encuentre en edificio público, deberá constar con el baño acondicionado para personas con capacidades diferentes tanto para damas y caballeros; y
- VIII. Todo edificio público deberá contar, con un sistema contra incendios sujetándose a los lineamientos del H. Cuerpo de Bomberos de la Localidad. Y por el Reglamento de la Dirección Municipal de Protección Civil.

CAPITULO VIII DE LAS NOMENCLATURAS

ARTICULO 49. 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 o cualquier lugar público que requiera alguna denominación y que sobre el particular la amerite.

ARTICULO 50. 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.

ARTICULO 51. No podrán imponerse a las calles y demás sitios Públicos Municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones Municipales, Estatales o Federales, ni de sus cónyuges a parientes en segundo grado durante el periodo de su gestión.

ARTICULO 52. La denominación de nuevos fraccionamientos, sus calles y lugares públicos municipales, deberán ajustarse a lo establecido en el presente Reglamento.

ARTICULO 53. Los nombres de las calles deberán corresponder al nombre del fraccionamiento o colonia que fue autorizado por cabildo. Ejemplo: fraccionamiento jardines, calle o lugar público; se podrá el nombre de personas, de quienes se hayan destacado por sus actos en beneficio de Matehuala, S.L.P., y estos deberán ser mexicanos.

ARTICULO 54. Es obligatorio para los propietarios de predios y lotes, la solicitud del número oficial y el grabado o pintado del mismo en una parte visible de la entrada de cada predio, siendo legible con un tamaño mínimo de 10 centímetros de altura.

ARTICULO 55. 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.

ARTICULO 56. 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 Municipal, Regidores y demás Servidores Públicos, durante el periodo de su cargo, ni el de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado.

ARTICULO 57. En las placas inaugurales de las obras públicas a que se refiere el artículo anterior del presente Reglamento, deberá asentarse que las mismas, fueron realizadas por el Gobierno Municipal, con el esfuerzo del pueblo y se entregarán para su beneficio.

ARTICULO 58. En las denominaciones oficiales de las obras, bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación, se procurará hacer referencia a los valores nacionales a nombre de personas ameritadas, a quienes la Nación, el Estado o el Municipio, deberá de exaltar, para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y el culto a los Símbolos Patrios, en términos y condiciones señalados en el presente reglamento.

CAPÍTULO IX DE LOS ALINEAMIENTOS

ARTICULO 59. Se entiende por alineamiento, la fijación por la dirección sobre el terreno de la línea que señale el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida o por establecerse.

ARTICULO 60. La dirección a solicitud del propietario de un predio, en la que se precisa el uso que se pretenda dar al mismo, expedirá el documento oficial, en el que se señalen las restricciones específicas de cada zona o a los particulares en cada predio. Además, fijar niveles de banquetas o nivel = 0.00 (cero).

ARTICULO 61. 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. Por lo que una vez vencido este plazo, no se efectuara tal demolición y liberación de espacios, la dirección efectuara la misma, y pasará la relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que esta proceda coactivamente al cobro, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación.

ARTICULO 62. Son responsables por la Violación al artículo anterior y como consecuencia al pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el Contratista particular o empresa contratista, y en el caso de que sean estos o varios, serán solidariamente.

ARTICULO 63. La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva de construcción, la presentación del documento que ampara al lineamiento, así mismo, no se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones, ni de nueva construcción en fincas ya existentes que no respeten el alineamiento oficial, a menos de que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca, regularizando su situación por lo que a servidumbre se refiere.

ARTICULO 64. 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, estos se declaran de uso público.

ARTICULO 65. 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 ajustan a la planificación oficial, o no satisfacen las condiciones establecidas en la Ley Estatal de Fraccionamientos y en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, en su caso.

ARTICULO 66. La obligación de todo propietario antes de tramitar su permiso de construcción es solicitar su alineamiento, el cual será indefinido, reservándose la dirección el derecho de modificarlo como consecuencia de la planificación urbana de la ciudad.

ARTICULO 67. Queda expedito el derecho de los particulares para obtener de la dirección, las copias autorizadas de alineamiento que ya hubieran sido concedidos con anterioridad, previo al pago de los derechos correspondientes y cuya expedición no exceda de un año.

ARTICULO 68. El bardeado perimetral como delimitación del predio, respetará las servidumbres señaladas con frente a la vía pública.

CAPÍTULO X DE LAS ACOTACIONES

ARTICULO 69. 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 o barda. En caso de no acatar esta disposición podrá el Ayuntamiento hacerlo por su cuenta y aplicar lo previsto 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 cualquier otro material que no sea fácilmente deteriorable, nunca de difícil remoción o que pongan en peligro la seguridad de las personas y sus bienes, 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).

ARTICULO 70. Las cercas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por la 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, la dirección procederá a sancionar a quien se haga acreedor o cometa violación.

Cuando la cerca tenga carácter definitivo, ésta se desplazará 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 prestación arquitectónicas y empleo de materiales de óptimo género para el mejor aspecto en cerca, barda o muros definitivos que den frente a dichas vialidades.

CAPÍTULO XI DE LAS SERVIDUMBRES

ARTICULO 71. Servidumbres son aquellas áreas limitadas en su caso por las normas y disposiciones que el Ayuntamiento consideró necesarios para proteger el interés colectivo, tomando como base las que requieren las conducciones del servicio público, y las que mantengan el equilibrio ecológico visual del conjunto. De acuerdo al tipo de zona definida en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal queda absolutamente prohibido, construir en dichas áreas o cubrirlas salvo lo previsto en el artículo 75.

ARTICULO 72. Es de carácter obligatorio el cumplimiento de los señalamientos y ordenanzas para establecer las servidumbres que dicte la dirección, sin perjuicio del tipo de propiedad.

El cumplimiento de lo anterior faculta a la dirección a dictaminar y ejecutar las demoliciones bajo el fundamento referido en el artículo 61, de este mismo reglamento, quedando exentas de servidumbres las de tipo popular, cuyos lotes tengan profundidad menor de quince metros (15.00 m).

ARTICULO 73. Las servidumbres serán frontales, laterales o perimetrales, dependiendo sus características de la tipificación de zonas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y en concordancia con el coeficiente de edificación.

ARTICULO 74. El área de la servidumbre en planta que dé frente a la vía pública deberá conservar como mínimo el cincuenta por ciento (50%) para su uso exclusivo de jardín.

ARTICULO 75. Es permisible que para aprovechar mayor área habitable, la construcción en planta alta se proyecte con salientes hasta de ochenta centímetros (80 cm) sobre la servidumbre, siempre y cuando esté libre de apoyos, no ser mayor del veinte por ciento (20%) de la superficie de ésta, y esté separado de las colindancias un metro (1.00 m) como mínimo.

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

ARTICULO 76. 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 cm²). Este artículo respetará los reglamentos establecidos en cada fraccionamiento.

ARTICULO 77. Los muros laterales que limitan servidumbre tendrán una altura de un metro cuarenta centímetros (1.40m) en todos los lotes y cuando se justifique a juicio de la dirección podrá ser mayor previo pago de los derechos respectivos.

ARTICULO 78. Por ningún motivo habrá de permitirse la apertura de vanos en muros colindantes o predios.

ARTICULO 79. En los frentes sobre alineamientos de diez (10.00 m) o menos metros, se permite la construcción de muros, hasta de dos metros veinticinco centímetros (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 a una altura mayor o 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.

ARTICULO 80. En ningún caso del anterior artículo, se permitirá que las servidumbres se usen como estacionamiento, en más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie. El resto deberá estar y contener un árbol como mínimo de raíz típica, por cada veinticinco metros cuadrados (25 m²).

ARTICULO 81. En cualquier construcción que rebese nueve metros (9.00 mts) de altura, deberá de respetar las servidumbres colindantes mínimas de dos metros cincuenta centímetros (2.50 mts) este ordenamiento no será aplicable en caso de que las construcciones contiguas estén establecidos al paño y tengan altura similar.

ARTICULO 82. Cuando se trate de terrenos entresolados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección, permitiendo en estos casos la construcción de rampas o escaleras que permitan el acceso.

ARTICULO 83. La construcción de voladizos, salientes o excedentes de marquesinas queda prohibida en este reglamento, serán considerados para todos los efectos como invasión de la vía pública, y se procederá en los términos del artículo 72.

ARTICULO 84. Queda a juicio de la Dirección autorizar voladizos o marquesinas, teniendo como base la ubicación del proyecto siempre y cuando estos justifiquen en función del mismo y contribuyan al valor estético del conjunto.

Las proporciones, deberán ser acompañadas, de las gratificaciones complementarias que demuestre su integración al contexto urbano.

CAPÍTULO XII

DE LAS CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO

ARTICULO 85. La Dirección con Pleno Dominio a lo dispuesto por este Reglamento y demás disposiciones o convenios relativos, y en los casos que se consideren de utilidad pública, señalara las áreas de los predios que deban dejarse libres de construcción.

ARTICULO 86. Cuando el proyecto de una fachada ofrezca incompatibilidad con la filosofía propia de la zona será obligatorio modificar el proyecto, acatando los lineamientos que se le señalen y se aplicaran sanciones en caso de no cumplir con lo dictaminado por la Dirección, apoyándose en la Ley de Ingresos del Municipio de Matehuala, S.L.P.

ARTICULO 87. La dirección podrá aumentar o disminuir las dimensiones de los ochavos en las intersecciones de las calles o avenidas que por vialidad se requieran en base a lo establecido en el artículo 48 fracción V, de este reglamento.

ARTICULO 88. 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.

ARTICULO 89. Las edificaciones que pretenden alturas mayores a las consideraciones anteriormente y sobre todo las destinadas a uso no habitacional como: hospitales, comercios, oficinas, hotelería y similares, se normará específicamente por la Dirección, evitando alteraciones o sistemas urbanos consolidados.

ARTICULO 90. En los casos de construcciones que estén fuera de uso habitacional unifamiliar, serán requisitos indispensables para el otorgamiento de permiso, que se adjunte a la solicitud los estudios que, tomando en cuenta el uso y

requerimiento de la edificación, expidan las dependencias competentes y avalen lo siguiente:

- I. Que los sistemas de abastos y desechos sean suficientes;
- II. Cuando lo juzgue necesario, la Dirección solicitará el vocacionamiento favorable de Obras Públicas Municipales;
- III. Que se aprueben las instalaciones especializadas que pudieren desmeritar el medio ambiente y la forma de reparar el daño;
- IV. Que se observan todas las normas correspondientes del reglamento específico; y
- V. En los casos previstos para uso mixto según los esquemas que complementen el presente Reglamento, las licencias se condicionan para su autorización, para la compatibilidad con los usos dominantes en la zona donde se pretendan la construcción, anexar dictamen de impacto ambiental expedido por la Dirección de ecología del Municipio.

ARTÍCULO 91. Se tomarán en cuenta para todo tipo de construcciones, el presente reglamento y los que competan en materia, sobre el control de la edificación para preservar conjuntos con valor histórico, arquitectónicos o con características propias, como la relativa al mejoramiento visual y ambiental, la dirección dictaminará los mismos y se apoyará con el INAH (Instituto Nacional de Antropología e Historia), cuando la construcción sea considerada monumento histórico.

ARTÍCULO 92. Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo, de espectáculo y en general de aquellas de utilidad pública, deberán contener en su diseño, rampas y puertas con mínimo un metro (1 m) de ancho y pendiente no mayor de doce por ciento (12%), para permitir el libre tránsito de minusválidos y baños adecuados que les facilite su uso.

Así mismo, toda construcción con superficie mayor a 71.00 m², deberá cumplir con todos los requisitos legales y técnicos (planos, especificaciones, controles y demás que señale el presente reglamento,) para su ejecución, aún las de menor superficie y en cuyo uso sea para comercio u oficinas.

CAPÍTULO XIII DE LAS NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

ARTÍCULO 93. Tratándose de patios que sirvan a espacios no habitables, estas dimensiones serán las siguientes:

Altura	Dimensión mínima
Nivel 1	(4.00m) _____ 2.00m libres
Nivel 2	(8.00m) _____ 2.50m libres
Nivel 3	(3.00m) _____ 3.00m libres

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

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

ARTÍCULO 94. Todos los espacios habitables o no habitables, exceptuándose las que se destinen a dormitorios, salas, estudios, alcobas, comedores, que no cumplan con los requisitos mínimos de iluminación y ventilación, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción de 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 (2.10m).

ARTÍCULO 95. Todas las aguas pluviales captadas por las zonas construidas o pavimentadas deberán desalojarse invariablemente por el arroyo de la calle.

ARTÍCULO 96. En los casos que 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 hectárea. Cuando se trate de conjuntos y la densidad señalada, se obliga a la construcción de plantas de tratamiento, ubicadas estratégicamente para el riego de zonas verdes.

ARTÍCULO 97. Las dimensiones para calcular la capacidad de cisternas, estará determinada por la utilización de trescientos litros (300 L) por habitante al día, como mínimo, mas una reserva del cien por ciento (100%), en aquellas zonas donde se consideren que la red sea insuficiente y, para prevenir escasez, la reserva se calcula hasta en doscientos por ciento (200%).

ARTÍCULO 98. La instalación de calderas, calentadores, o aparatos similares y sus accesorios, se autorizan de manera que no causen molestias, ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes.

ARTÍCULO 99. Las instalaciones eléctricas deberán realizarse con sujeción a las disposiciones legales, sobre esta materia.

ARTÍCULO 100. 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.

ARTÍCULO 101. El destino en cada localidad será el que resulte de su ubicación y dimensiones, más el que se le quiera fijar discrecionalmente.

ARTÍCULO 102. La dimensión mínima de una pieza habitable será de dos metros ochenta y cinco centímetros (2.85 m) libres a paños o tres metros (3.00 m) a ejes, con superficie mínima de nueve metros cuadrados (9.00 m²).

ARTÍCULO 103. Cada una de las viviendas de un edificio debe contar con sus propios servicios de baño, lavado, inodoro, lavaderos de ropa y fregadero.

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

ARTÍCULO 104. Sólo se autoriza la construcción de vivienda como mínimo una pieza habitable, baño completo y cocina que tenga una porción mínima equivalente a cinco metros cuadrados (5 m²) y un metro cincuenta centímetros (1.50 m) como mínimo de ancho.

ARTÍCULO 105. Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas, 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 de 10 a un máximo de 20 Watts de intensidad.

ARTÍCULO 106. Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles aún contando los elevadores.

ARTÍCULO 107. 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 tendedores deberá estar integrada en conjunto de preferencia en las azoteas, destinando a un espacio por cada vivienda, protegidas de la vista, pudiendo ampliar muros, celosía, alumbrado o

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

ARTÍCULO 108. Todas las disposiciones anteriormente señaladas serán aplicadas a cualquier tipo de construcción.

CAPITULO XIV DE LOS PAVIMENTOS GUARNICIONES Y BANQUETAS

ARTICULO 109. La Dirección, fija en cada caso particular, las especificaciones que deberán de cumplir los materiales a usarse en la pavimentación, indicando además los procedimientos de construcción, equipo y herramientas a usar y demás características.

ARTICULO 110. Cuando se haga necesaria la ruptura de los pavimentos de la vía pública, para Ejecución de alguna obra de interés particular, será requisito indispensable el recabar la autorización de La Dirección, previamente a la iniciación de tales trabajos, fijando esta dependencia las condiciones en que se llevarán a cabo éstas. Y el pago de los derechos correspondientes.

ARTICULO 111. Se entiende por banquetas, acera o andador, a las porciones de la vía pública especialmente destinadas para el tránsito de peatones.

ARTICULO 112. Queda prohibida la construcción de sótanos, cisternas o cualquier otro tipo de espacio que altere el área destinada para banquetas. De igual manera, queda prohibido hacer rampas de acceso para vehículos, e invadir banquetas con gradas, escalones, etc.

ARTICULO 113. Al construir las rampas para acceso de vehículos a cocheras, estas deben quedar al ras de la misma, por lo tanto no debe quedar ningún obstáculo.

ARTÍCULO 114. Cuando se realicen instalaciones ocultas bajo las aceras, éstas quedarán divididas en tres zonas: la orillera para ductos de alumbrado; la central para ductos de teléfono y la próxima al paño de la propiedad, para redes de gas, siendo la profundidad mínima para estas instalaciones de 65 cm, bajo el nivel de la banqueta.

ARTICULO 115. Los particulares que sin previo permiso de la Dirección, ocupen en contravención a los reglamentos municipales la vía pública con escombros o materiales, tápiales, 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 del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penalidades a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías 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 le 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 ellos hayan importado a la Tesorería del Ayuntamiento, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta Dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la misma Dirección. Así mismo queda prohibido usar la vía pública para instalar aparatos o botes de basura que entorpezca el tránsito, que puedan producir molestias a los vecinos.

CAPITULO XV DE LOS DISPOSITIVOS DE PROTECCION

ARTÍCULO 116.- Es obligación de quien ejecute obras al exterior (demolición, excavación, construcción, reparación, pintura colocación de anuncios, etc.) colocar dispositivos de protección o tápiales sobre la vía pública, previa autorización de la Dirección, la cual al otorgarla fijará el plazo a que la misma queda sujeta conforme a la importancia de la obra y a la intensidad de tráfico.

ARTICULO 117.- 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 solo 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 de sus disposiciones sean cometidas.

Por lo tanto, queda prohibido hacer revolturas de concreto, preparación de morteros y de cualquier mezcla sobre el arroyo vehicular o la banqueta, debiéndose hacer las artesas dentro del predio de la obra. Quedando a consideración de esta dirección en los casos que sea imposible cumplir con lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 118. Los andadores que contengan instalaciones, o cualquier tipo de servicios, que involucren a más de una vivienda señalada, con longitud máxima de 70.00 mts a partir del vial que le dé acceso a 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.

ARTICULO 119.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.

ARTICULO 120.La tipificación correspondiente a los viales existentes en el municipio de, será determinante para modificar o definir los usos del suelo que se pretendan a estos y deberá observarse en forma general el siguiente capítulo y particularmente, en los anexos relativos.

CAPITULO XVI DE LOS EDIFICIOS PARA COMERCIO Y OFICINAS

ARTICULO 121. Cuando se trate de edificios de comercios y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de 1.80 mts. Para áreas de 1,000 m² y de 2.50 mts. Hasta 2.000 m², y construyéndose las necesarias.

ARTICULO 122. Será obligatorio dotar a estos edificios con servicios sanitarios de usos público destinado a hombres y mujeres en forma independiente para cada nivel por cada 300 m², ó fracción tomando en cuenta un excusado, un mingitorio y lavabo para hombres, un excusado y un lavabo para mujeres.

ARTICULO 123. 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.

ARTICULO 124. Deberá contarse según las características y capacidad del inmueble, con sistemas de seguridad, tanto de protección contra incendios como salidas de emergencia, independientemente del tipo de uso que tenga.

ARTICULO 125. Deberá contemplarse por cada 50.00 m², de área comercial o similar, un cajón de estacionamiento como mínimo o mas cuando por sus características la Dirección lo considere necesario.

ARTICULO 126. Las soluciones en áreas de estacionamiento deberán prever andadores y cruces con el tránsito vehicular, tomando en cuenta 2.00 mts como mínimo de sección y además, con recubrimiento adecuado.

ARTÍCULO 127. Las áreas perimetrales y las dispuestas a estacionamiento, pasillos y servicios auxiliares en las zonas comerciales, deberán conservarse en perfecto estado y en lo que a iluminación se refiere, éstas deberán asegurar una óptima visibilidad.

ARTICULO 128. 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.

CAPITULO XVII DE LAS ESCUELAS Y HOSPITALES

ARTICULO 129. 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 ésta. En lo posible deberán integrarse a zonas verdes con ingresos y caminos de acceso sin peligro.

ARTICULO 130. Para consideraciones generales, el proyecto de escuelas deberá en principio cumplir con las disposiciones y normas establecidas por el Comité Administrador del Programa Estatal de Construcción de Escuelas.

ARTICULO 131. 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 sujetarán a lo dispuesto en el capítulo general de habitaciones; en lo que respecta a escaleras y servicios auxiliares, a lo dispuesto para comercios y oficinas.

ARTICULO 132. Será necesario que estos edificios cuenten con planta eléctrica de emergencia con la capacidad requerida.

ARTICULO 133. Solo se autorizará que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital, cuando se cumplan los requerimientos antes señalados.

CAPITULO XVIII DE LAS CONSTRUCCIONES PARA INDUSTRIAS

ARTICULO 134. El permiso para este género de edificaciones se otorgará tomando en cuenta lo dispuesto por la Ley Estatal de Fraccionamientos y las disposiciones de la 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 reglamentan las edificaciones para comercios y oficinas en los capítulos anteriores.

CAPITULO XIX DE LAS INSTALACIONES PARA ESPECTACULOS

ARTICULO 135. Las instalaciones para espectáculos donde generalmente se provocan aglomeraciones, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- I. En las salas de espectáculos cerradas se dejarán corredores centrales y laterales, siendo la dimensión mínima para los primeros de 1 .80 mts y los segundos de 1 .20 mts. Siempre y cuando no den servicio a más de 7 lugares por fila;
- II. El ancho de las puertas, guardarán relación de 1 .00 m. por cada 128 personas, cuando el local no exceda de 600 plazas. Cuando su cupo sea mayor, la anchura se incrementará en 1 .00 m. por cada 165Personas;
- III. Las salidas de emergencia deberán tener una anchura mínima de 1 .80 mts. Debiendo ser para cada 300 espectadores el cupo de la sala, debiendo comunicarse con la vía pública directamente y al mismo nivel. Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, éste resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será 15%, debiendo contar con dispositivos que permitan apertura con una mínima presión desde el interior; y
- IV. La superficie de vestíbulos está en relación de 1.00 m., por cada cinco espectadores. La amplitud mínima de los pasillos que conduzcan a vestíbulos deberán ser 1.80 mts y cuando el cupo de la sala sea mayor de 6 plazas, deberá tener un mínimo de dos pasillos.

ARTICULO 136. Las taquillas se ubicarán en lugar establecido estratégicamente, para que sean visibles y no obstruyan las circulaciones y deberá haber una por cada 600 personas o fracción que exceda de la mitad, en lugar cerrados y en lugares abiertos, una taquilla por cada 5,000, personas o fracción que exceda de la mitad.

ARTICULO 137. Los servicios sanitarios estarán dispuestos a vestíbulos y deberán estar en proporción de un excusado, dos mingitorios y un lavabo cada 100

hombres, y un excusado y un lavabo, por cada 50 mujeres, considerando la proporción de los espectadores del 65% de hombres y 35% de mujeres.

El proyecto para la sala observará las normas técnicas de los manuales especializados para el cálculo de isóptica, panóptica y acústica, así como las especificaciones para cumplir con las condiciones de ventilación e iluminación óptimas de la sala. Dependiendo del lugar donde se ubiquen las salas, éstas se clasifican como: de primera, segunda y popular.

ARTICULO 138. Todos los eventos actividades que congreguen a más de 100 personas y que 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, carpa o similares.

ARTICULO 139. Otorgado el permiso por la Tesorería para la instalación de una feria con aparatos mecánicos, corresponderá a la Dirección, la vigilancia para que los mismos estén cercados debidamente para la protección del público, contando con adecuados espacios para la circulación y servicios sanitarios que la misma Dirección estime indispensable.

ARTICULO 140. Las construcciones dedicadas al culto religioso tendrán una capacidad estimada a razón de un metro cuadrado por persona y tres metros cúbicos, para normar su altura. Los pasillos, ingresos, vestíbulos o similares, se regirán por lo dispuesto para las salas de espectáculos.

CAPITULO XX DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 141. Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública, o privada, destinado a la estancia de vehículos.

ARTICULO 142. Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida del vehículo con una anchura mínima de 2.50 mts. Deberá contar además con áreas de ascenso y descenso de personas, a nivel de las áreas y a cada uno de los carriles de que habla el artículo anterior.

ARTICULO 143. Las construcciones para estacionamientos deberán tener una altura libre no menor de 2.10 mts.

ARTICULO 144.Las rampas para los estacionamientos tendrán una pendiente máxima de 15%, una anchura mínima de circulación de 2.50 ms, en curvas con un radio mínimo de 7.50 ms al eje de la rampa.

Las rampas estarán delimitadas por guarnición con altura de quince por ciento (15%), y una banquetta de protección de sesenta centímetros (60 cm) de anchura en las rectas y en las curvas.

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

ARTICULO 145.En los estacionamientos se marcarán cajones cuyas dimensiones serán de seis metros (6.00 m), por tres metros (3.00 m), para autos en general delimitados por topes colocados a un metro veinticinco centímetros (1.25 m), en los paños de muros o fachadas, considerando un setenta y cinco por ciento (75%) del total, además se destinará a una área para el estacionamiento de pequeños vehículos como son las motocicletas y bicicletas de acuerdo a criterio de la dirección.

ARTICULO 146. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banquetta de quince centímetros (15 cm) de ancho con aristas boleadas.

ARTÍCULO 147.Si las áreas de estacionamiento, no estuvieran a nivel, los cajones se dispondrán en tal forma que en caso de falla del sistema de frenos, el vehículo quede detenido en los topes del cajón.

ARTÍCULO 148.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.

ARTICULO 149.Cuando no se construyan edificios para estacionamientos de vehículos, sino solamente se utilice el terreno, este deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente, haciendo concurrir el agua pluvial a la vía pública, y cuando el terreno no lo permitiera, esta se canalizará hacia un depósito con las características de las propuestas en el artículo correspondiente, 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 2.25 mts respetando las servidumbres que se señalan, así como con casetas de control y servicios sanitarios, todo ello con las mismas características señaladas para los edificios de estacionamiento en este capítulo.

CAPITULO XXI

DE LOS CEMENTERIOS

ARTICULO 150. Toda construcción en panteones deberá tramitarse ante esta Dirección, presentando previa orden expedida, por parte de los encargados de los Panteones Municipales.

La ubicación de los cementerios será tomado en cuanta áreas de transición señaladas por la Dirección de obras públicas, a fin de evitar que los cementerios puedan ser absorbidos por la mancha urbana y nunca donde el manto freático sea superficial.

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

CAPITULO XXII DE LAS EXCAVACIONES

ARTICULO 151.- Previo al inicio de los trabajos de cualquier especie, el constructor, el perito, están obligados a verificar las medidas y linderos del predio donde se pretenda construir

ARTÍCULO 152.El desmonte debe hacerse a mano o con equipo, estando estrictamente prohibido abatirse con fuego o con productos que afecten la salud.

ARTICULO 153.Solo se permitirá el depósito de producto excavado, desechable, escombros, desperdicio, basura y similares en los tiraderos oficiales que se señale la Dirección, quedando prohibida la utilización de lotes baldíos o vías públicas para tales efectos.

ARTICULO 154. Se recomienda la instalación de letrinas en el terreno de la obra, quedando prohibido hacer uso, para tal efecto, de lotes baldíos.

ARTÍCULO 155.Solo será exigible la construcción de bardas colindantes a petición de parte legítima, a quien se le cause molestias y a juicio de la Dirección, con la altura máxima y mínima que se señalen en este reglamento, es obligación de todo propietario integrar buen aspecto de bardas o construcciones que rebasen el nivel de las colindantes existentes.

ARTÍCULO 156.Se consideran como estructuras y construcciones habitacionales de tipo simple, las que no excedan de planta baja y primer piso, se consideran de tipo mayor las que excedan a lo antes señalado, mismas que deberán avalarse por perito especializado, de los que al caso clasifica el artículo 8 de este Reglamento.

ARTÍCULO 157.Las normas mínimas aceptables para el proceso de las construcciones serán las que continuación se escriben, 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.

ARTÍCULO 158.Al efectuar 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 parámetros de la cimentación, deberán estar separados un mínimo de 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.

ARTICULO 159.Al efectuar una excavación de acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno, se adoptaran las medidas de protección necesarias, tanto a los servicios públicos, como a las construcciones vecinas.

ARTICULO 160.Para excavaciones en zona de alta compresibilidad y en profundidades superiores a las de desplante de cimientos vecino, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeñas y ademandando.

Se profundizará solo en las zonas que puedan ser inmediatamente ademadas y en todo caso en etapas mayores de 1.00 m. el ademe se colocará a presión.

ARTICULO 161.Se quitará la capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelto heterogéneo que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción, desde el punto de vista de asentamientos y capacidad de carga.

ARTICULO 162. Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de 1.50 m. ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

ARTICULO 163.Para profundidades mayores de 1.50 m. o mayores que las del nivel freático o las de desplante de los cimientos vecinos, pero que no excedan de 2.50 m. deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

ARTÍCULO 164.Para una profundidad mayor de 2.50 m. las excavaciones se harán cuidando cualquier riesgo.

ARTICULO 165.En caso de suspensión de una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para evitar riesgos a transeúntes y predios vecinos.

CAPITULO XXIII DE LOS RELLENOS

ARTICULO 166.La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo el relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo.

ARTICULO 167.Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos, deberán presentarse los cálculos y memorias a la Dirección para su aprobación.

ARTICULO 168.Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios. De acuerdo con un estudio de mecánica de suelos, se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

Las construcciones que se desplanten a bajo nivel respecto a las colindancias, deberán tomar las precauciones contenidas en el artículo 167. Además será recomendable dejar libre de construcción la zona que colinde con los desniveles.

CAPITULO XXIV DE LAS DEMOLICIONES

ARTICULO 169.La Dirección de Obras Públicas tendrá el control para que quien efectúe una demolición, adopte las precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública, realizando una inspección física, solicitada por el interesado.

ARTICULO 170.Quienes pretendan realizar una demolición deberán recabar la licencia respectiva que juicio de la Dirección estará avalada por un perito, quien será responsable de los efectos y consecuencias de éstas, así como de los sistemas utilizados.

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

ARTICULO 171.La Dirección determinará apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas para las demoliciones o, en su caso, prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial, o de identificación urbana.

Es responsabilidad del propietario, aquellas que se ejecuten sin autorización.

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

CAPITULO XXV DE LA CIMENTACION

ARTICULO 172.Los cimientos en ningún podrán desplantarse sobre la tierra vegetal, rellenos sueltos o desechos, los cuales serán removidos en su totalidad aceptando cimentar sobre ellos cuando se demuestre que éstos se han compactado al 90% como mínimo y no sean desechos orgánicos.

ARTICULO 173.Será requisito indispensable adjuntar a la solicitud de la construcción, la memoria de cálculo donde necesariamente se incluye el estudio sobre mecánica de suelos con excepción de estructuras simples.

ARTICULO 174.El paramento exterior de toda cimentación quedará a una distancia tal que no se desarrolle fricción importante por el desplazamiento relativo de las construcciones vecinas (artículo 158).

ARTICULO 175.Todo tipo de cimentación elegido por el perito responsable, así como su diseño ejecución, deberán asegurar que los movimientos verticales, ya sean totales o diferenciales, que ocurra 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 de sus respectivas conexiones.

ARTICULO 176.Cuando exista diferencia de niveles en colindancia, será obligación tomar las medidas de protección necesarias para que quien desplante, posteriormente no debilite o afecte la estructura existente.

ARTICULO 177.Para el proyecto de la cimentación de una estructura, deberán tenerse en cuenta las condiciones de estabilidad, los hundimientos, agrietamientos, desplomes de las construcciones colindantes, así como las medidas de seguridad, adicionales para las construcciones que se pretenden establecer sobre el corredor sísmico.

ARTICULO 178.Las estructuras se conforman en base de los criterios técnicos establecidos en los manuales aprobados por instituciones de investigación como Universidades y Colegios, siendo responsabilidad del perito el diseño del sistema de construcción.

CAPITULO XXVI DE LAS CONSTRUCCIONES PELIGROSAS O RUINOSAS

ARTICULO 179.Se concede acción popular para que cualquier persona pueda gestionar ante la Dirección, para que esta dependencia ordene o ponga directamente en práctica las medidas de seguridad para prevenir accidentes por situaciones peligrosas por una edificación y que además se aboque a poner remedio radical a esta situación anormal.

ARTICULO 180.Al tener conocimiento la Dirección, de que una edificación o instalación representa peligro para personas o bienes, ordenará al propietario a llevar a cabo las obras necesarias conforme a dictamen técnico fijando plazos de iniciación y terminación de los trabajos relacionados con los mismos.

En caso de inconformidad contra la orden que se refiere al párrafo anterior, el propietario deberá hacerlo mediante un escrito que, para ser tomado en cuenta deberá estar firmado por un perito o Director Responsable de Obra y dentro de los 3 días siguientes a la presentación de la inconformidad, la Dirección, resolverá si ratifica, modifica o revoca la orden.

CAPITULO XXVII DE LOS USOS PELIGROSOS, MOLESTOS O MALSANOS

ARTICULO 181.La Dirección impedirá usos peligrosos, insalubres o molestos de edificios o terrenos dentro de las zonas habitacionales o comerciales, ya que los mismos se permitirán en lugares reservados para ello conforme a la Ley de Fraccionamientos a las de zonificación o a los lineamientos del Plan de Desarrollo Urbano Municipal, o en otros en que no haya impedimento, previa la fijación de medidas adecuadas.

ARTICULO 182.Deberá notificarse al interesado, con base en el dictamen técnico, de la desocupación voluntaria del inmueble o la necesidad de ejecución de obras para cesar los inconvenientes en el plazo que se les señale.

ARTICULO 183.Se considera entre otros usos que originen peligro, insalubridad o molestias los siguientes:

- I. Producción, almacenamiento, depósito, venta o manejo de sustancias y objetos tóxicos, explosivos productos flameantes o de fácil combustión;

- II. Excavación de terreno, depósito de escombros o basura, exceso o mala aplicación de cargas a las construcciones; y
- III. Los que produzcan humedad, salinidad, corrosión, gas, humo, polvo emanaciones, ruido, trepidaciones, cambios sensibles de temperatura, malos olores u otros efectos perjudiciales o molestos para las personas que puedan causar daños a las propiedades colindantes.

CAPITULO XXVIII DE LA EDIFICACION

ARTICULO 184. 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 reconocidos del cálculo plástico a la ruptura.

ARTÍCULO 185. 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 o rechazo.

ARTICULO 186. 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 estructura a la edad que vayan a ser sometidos a dichas cargas.

ARTÍCULO 187. 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, de los vehículos y equipo, el de 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.

ARTÍCULO 188. 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.

ARTICULO 189. Toda estructura que se vaya a construir deberá ser convenientemente calculada de acuerdo con los métodos elegidos, y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máximas, admisibles para los materiales normalizados.

ARTÍCULO 190. No será necesario suponer la acción simultánea de sismos y vientos para diseñar los diversos elementos de una estructura; se tomará solamente la carga accidental más crítica.

ARTICULO 191. Las estructuras en ningún caso podrán ser autorizadas si no se justifica previamente su estabilidad y duración bajo la acción de las cargas que van a soportar y transmitir al subsuelo, si no se presentan las memorias de cálculo estructural correspondiente. 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 aceptará de antemano su realización sin la justificación del cálculo correspondiente, pero siempre y cuando dichas estructuras no reciban cargas superiores a las habituales.

ARTICULO 192. Por lo que respecta a estructura de acero, se adoptan las denominadas especificaciones para el diseño y montaje de acero, estructura para edificios y el código de prácticas generales del Instituto Americano de Construcción del Acero o del IMCA.

ARTICULO 193. En cuanto a las estructuras de concreto reforzado en sus diferentes tipos: reforzado, prefabricado, laminar o similares, se aplicarán las normas, especificaciones y prácticas recomendadas por el Instituto Americano del Concreto y por el Instituto Mexicano de Cimientos y del Concreto

ARTICULO 194. 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.

ARTICULO 195. Las estructuras de mampostería, madera y mixtas se calcularán por procedimientos elásticos de mecánica, estabilidad y resistencia de materiales.

ARTICULO 196. Los proyectos que se presenten a la Dirección para eventual aprobación, deberán incluir todos aquellos datos que permitan ser juzgados desde el punto de vista de la estabilidad de la estructura como son:

- I. Descripción detallada de la estructura y de sus elementos, indicando dimensiones, tipo de la misma, manera como trabajará en su conjunto y la forma en que se transmitirá la carga al subsuelo;
- II. Justificación del tipo 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;

- III. Descripción del tipo y de la calidad de los materiales de la estructura, indicando todos aquellos datos relativos a su capacidad y resistencia, como son las fatigas de ruptura; las fatigas máximas admisibles de los materiales, los módulos elásticos de los mismos y en general, todos los datos que delinear las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura;
- IV. Indicación de los datos relativos al terreno donde se va a cimentar la obra como son: corte geológico del mismo, hasta la profundidad requerida para cimentar, tipo de una capa resistente elegida, profundidad de la misma fatiga máxima, admisible a esa profundidad, ángulo de reposo y ángulo de fricción interna del material y en general, todos aquellos datos que definan el suelo en cuestión. Se dispensarán de las indicaciones anteriores, aquellos terrenos cuya capa resistente elegida para cimentar, reciba carga poco importante, inferior a una fatiga de 5 kg/ cm², y que dicha capa resistente, tenga una capacidad de soporte ya probada por la experiencia, superior desde luego de suelos rocosos, tepetates o similares;
- V. 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;
- VI. Presentación obligada de un ejemplo típico de cálculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción, que presenten secuela de cálculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de carga, el método de cálculo utilizado, la secuencia del mismo diseño resultante del elemento en cuestión, independientemente de lo anterior, la Dirección exigirá cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión;
- VII. Todos y cada uno de los requisitos anteriores deberán contener los planos estructurales correspondientes, los cuales deberán 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; y
- VIII. En general, todos los cálculos y los planos que se presentan, deberán ser perfectamente legibles.

ARTICULO 197. Todos los casos que no se tengan previstos en el presente reglamento, serán resueltos bajo las normas o disposiciones que a criterio de la Dirección apliquen al respecto.

CAPITULO XXIX DE LA AUTOCONSTRUCCION

ARTICULO 198. Las personas que pretendan edificar alguna construcción destinada a la habitación personal, de quien la construya de manera directa, ubicada en zonas populares debidamente autorizadas dentro del Municipio de Matehuala, cuya inversión definida no rebase la cantidad equivalente a cincuenta metros cuadrados (50 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 trámites administrativos relacionados con la expedición, de tal concepto, siempre y cuando se solicite por escrito a la Dirección y se complementen ante este órgano municipal los siguientes requisitos:

- I. Que acredite la posesión que ejerce en su caso, sobre el terreno en que será adherida la construcción, título de propiedad o escritura;
- II. Que acredite que es el único bien inmueble que se posee en este Municipio de Matehuala, S.L.P.;
- III. Que el solicitante no haya sido sujeto de estos beneficios en Matehuala, S.L.P. ; y
- IV. Que por medio de resolución escrita del Ayuntamiento dictada a través de la Dirección, declare reconocimiento de las situaciones y derechos previstos en el presente artículo.

Todo lo anterior a criterio de la Dirección.

CAPITULO XXX DE LA AUTOURBANIZACION Y REGULARIZACION DE FINCAS

ARTICULO 199. 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

terreno 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.

ARTÍCULO 200. Para los efectos de este Reglamento se considera área o asentamiento urbanizado la porción territorial que cuente con los servicios públicos más indispensables como son: agua, energía eléctrica, drenaje y calles; éstas estarán incorporadas al respectivo servicio público, sujetándose al Plan de Desarrollo Urbano vigente.

ARTICULO 201. Se define como vivienda de interés social, aquella cuyo valor no exceda de tres mil veces el importe del salario mínimo general de la zona económica vigente en el municipio, quedando a juicio del Ayuntamiento la aplicación de incentivos, reducciones en el pago de los derechos correspondientes, a quien promueva o construya dichas habitaciones.

CAPÍTULO XXXI DE LOS FRACCIONAMIENTOS

ARTICULO 202. De acuerdo a este Reglamento, los fraccionamientos según su objetivo se clasifican en:

I) HABITACIONALES URBANOS:

- a) Habitacional de baja densidad, (1A y 1B);
- b) Habitacional de densidad media (2A y 2B);
- c) Habitacional de alta densidad (3A y 3B);
- d) Vivienda de Urbanización Progresiva (4P);
- e) Mixtos (4M);
- f) Comerciales (5C).

II) ESPECIALES:

- a) Residenciales campestre (RC);
- b) Agroindustriales (AI);
- c) Cementerios (C);
- d) Industriales (I);

e) Mixtos (Mx).

HABITACIONALES URBANOS

a) Habitacional de baja densidad (residencial).

1A- Lotes <12ml. De frente

Lotes <300 m². De superficie.

1B-Lotes n <9ml. De frente.

Lotes n < 250 m². De superficie.

b) Habitacional de densidad media

2A- Lotes n <9ml. De frente.

Lotes n <180m². De superficie.

2B- Lotes n <8ml. de frente

Lotes n <140m². De superficie.

c) Habitacional de alta densidad.

3A- Lotes n <7ml. De frente

Lotes n <105m². De superficie.

3B- Lotes n <6ml. De frente.

Lotes n <90m². De superficie.

No podrá haber un % > del 10% del número total de lotes que tengan un frente de 8 m. o mayor a éste.

d) Vivienda urbanizada progresiva (pie de casa)

4P Lotes n <6ml. De frente.

Lotes n <72m². De superficie.

e) Fraccionamiento mixtos comercial habitacional.

4M Lotes n <6ml. de frente

Lotes n <90m². De superficie.

Comerciales.

5C Lotes n <5ml. De frente

Lotes n <40m2. De superficie

ESPECIALES

a) Residencial campestre (RC).

A1 Lotes n <25ml. De frente

Lotes n <1000m2. De superficie.

b) Agroindustriales (AI).

B1 Lotes n <30ml. de frente.

Lotes n <3000m2. De superficie.

c) Cementerios (C).

Deberán ajustarse a las especificaciones técnicas y jurídicas aplicables en el Municipio de Matehuala Como lo estipula el artículo 221

d) Industriales (I)

D1 Lotes n <20ml. De frente.

Lotes n <1000m2. De superficie.

e) Mixtos (Mx)

Confinamientos, Rellenos Sanitarios, Basureros y Desechos Industriales.

CAPITULO XXXII DE LAS NORMAS DE DISEÑO PARA FRACCIONAMIENTOS

Artículo 203. Las características de los predios y edificaciones indicadas en este capítulo, deberán respetarse en el proyecto y en la construcción, como son dimensiones, porcentajes de ocupación y alturas.

Para los efectos de este Reglamento, se entenderá por superficie neta, la total del predio a fraccionar, disminuida del área destinada para las vías públicas y las diversas afectaciones del predio. El porcentaje del área de donación se tomará de la superficie neta.

El presente Reglamento, contempla vialidades definidas en cuanto a su localización y características, por lo que los predios por urbanizar, deberán respetar estas vialidades.

En caso de que existan predios susceptibles de urbanización y no contemplen una red vial definida, deberán sujetarse a las características indicadas en este Reglamento para cada tipo de fraccionamiento.

Cuando sea necesario urbanizar un conjunto de predios de superficie pequeñas, deberán contemplarse, un proyecto de vialidad de tal forma que se afecte en la medida de lo posible al menor número de predios.

La construcción de vivienda unifamiliar, multifamiliar o edificios habitacionales dentro de un fraccionamiento, sólo podrá ejecutarse en las zonas y porcentajes que para tal efecto hayan sido autorizadas por la Dirección.

El Ayuntamiento aprovechará para la infraestructura, equipamiento y servicios, como máximo, el 40% de las áreas que reciba por donación, o conforme a lo dispuesto en este título, así mismo, se destinará a áreas verdes la superficie restante, o sea, el 60% de dicha área; el fraccionador tendrá la obligación de entregar el terreno limpio y nivelado.

El área ocupada por la caseta de vigilancia, será considerada dentro de la superficie destinada al equipamiento, como parte del área que el fraccionador esta obligado a donar al Ayuntamiento.

Los Fraccionamientos Especiales, son aquellos que la Dirección podrá autorizar, siempre y cuando, estos se encuentren contemplados dentro de este Reglamento, para que se ubiquen dentro o fuera de los límites de un centro de población, y sus lotes se aprovechen predominantemente para: recreación o beneficio de pequeñas áreas para cultivo, plantas avícolas, granjas campestres o de pequeña ganadería, para fomentar actividades comerciales o industriales, así como para cementerios. Además deberán ejecutar su ubicación y diseño, a lo dispuesto a las normas sanitarias de control (S.S.A.), de la contaminación y desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen el permiso y operación de dichas actividades y autorizaciones del H. Cabildo.

Sólo se podrán autorizar fraccionamientos especiales del tipo granjas de explotación agropecuaria e industriales selectivos, cuando se establezcan a una distancia mínima de 15 kilómetros del límite del perímetro urbano.

Artículo 204. Calles y Andadores.- Las calles y andadores de los fraccionamientos, se construirán de acuerdo con lo previsto en este Reglamento y sus características estarán determinadas por la función principal de cada una de ellas, de acuerdo con la siguiente clasificación:

I. Arterias de Gran Volumen.- Son aquellas que por sus características físicas y de operación deban cumplir con los requisitos mencionados en la siguiente clasificación;

II. Vialidades Primarias de alta velocidad: Carreteras, periféricos, bulevares, circuitos interiores, ejes viales, avenidas;

- a. Contar al menos con tres carriles de circulación, cuando son de un solo sentido; o al menos con dos carriles por dirección, cuando son de doble sentido.
- b. Tener por lo menos dos kilómetros de continuidad longitudinal.
- c. Contar con camellón en caso de doble sentido.
- d. Tener una calle lateral o carril de baja velocidad.
- e. Tener conexión directa con accesos carreteros, otras vialidades primarias de alta velocidad y vialidades primarias.
- f. La mayoría de sus accesos son controlados.
- g. La velocidad mínima permitida en la mayor parte de la vialidad es de 60 Km/hrs.
- h. Vialidades

III. Avenidas:

- a. Contar, como mínimo, con tres carriles de circulación, cuando son de un sólo sentido o al menos con dos carriles por dirección cuando son de doble sentido;
- b. Tener continuidad longitudinal con actuales o futuras vialidades.
- c. Contar con camellón en caso de doble sentido.
- d. Conexión con otras vías primarias a accesos carreteros.
- e. Alojamiento de rutas de transporte público.

IV. Vialidades Secundarias.

- a. Callescolectoras: son aquellas destinadas a conducir el tráfico de las calles locales, hacia otras zonas del fraccionamiento, de la Ciudad o hacia las arterias de gran volumen. Este tipo de calles nunca podrán ser

cerradas y pueden servir, para dar acceso a los lotes; así mismo deben cumplir con al menos dos de los siguientes requisitos:

- 1.- Tener continuidad con actuales o futuras vialidades.
- .2.- Que tenga conexión con vías primarias o secundarias.
 - 3.- Que alojen transporte público.
 - b. Calles Locales.- Son aquellas destinadas principalmente a dar acceso a los lotes, además de alimentar a las vialidades secundarias y primarias.
 - c. Andadores.- Son aquellos que servirán exclusivamente para el tránsito de peatones, debiendo quedar cerrados al acceso de vehículos, previendo sólo la entrada para vehículos de emergencia tales como bomberos, ambulancias y policía.

Cuando el Ayuntamiento proyecte o ya exista, una vialidad primaria de alta velocidad, a través de un fraccionamiento, los lotes de éste no podrán tener acceso directo a ella; en este caso, se tendrá que proyectar un carril lateral de baja velocidad y de estacionamiento. Podrán existir lotes con acceso directo al carril de baja velocidad, dándole carácter de corredor urbano.

Ninguna de la vialidades de un fraccionamiento en proyecto que sea prolongación de otra de un fraccionamiento continuo o de cualquier vialidad de la ciudad, podrá tener una anchura menor que la ya existente y si la vialidad que se continua fuera menor a los mínimos señalados en este título, la calle en proyecto que constituya la nueva obra deberá tener siempre la anchura señalada por este Reglamento.

Cuando por decisión del H. Ayuntamiento o por disposiciones de Planes Estatales o Municipales, se requirieran calles con anchura superior a 30 metros, las superficies que excedan a esa extensión, serán descontados de aquellos que el fraccionador deba donar al municipio.

Artículo 205. Fraccionamientos habitacionales de baja densidad 1A y 1B estos fraccionamientos deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. **Lotificación.**- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 12 metros ni una superficie menor de 350 metros cuadrados, para fraccionamiento 1A, ni menor de 250 metros cuadrados, ni un frente menor de 9 metros para los 1B, de este Reglamento. Se permitirá la construcción, como máximo en el 80% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en

espacios abiertos si la construcción se hace en un nivel del 60% para dos niveles o más;

II. Usos y destinos del suelo.- El aprovechamiento general será de vivienda unifamiliar de 3 niveles como máximo, sin incluir tinacos o 9 metros de altura y sólo se permitirá la construcción de locales comerciales y de servicios de corredores urbanos. En este tipo de fraccionamientos sólo se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 15% de la superficie vendible en las zonas solicitadas y autorizaciones hechas por el H. Cabildo;

III. Áreas de donación.- El fraccionador deberá donar al municipio escriturando el 15% de la superficie neta del fraccionamiento debidamente urbanizada, esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará esta zona;

IV. Vialidad.- Las calles colectoras deberán tener un ancho de 20 metros como mínimo, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 3.00 metros de ancho como mínimo, de los cuales el 25% se empleará como zona jardinera. En cada caso; el H. Ayuntamiento determinará la conveniencia de usar camellones, los cuales en ningún caso podrán tener menos de 3.00 metros de ancho para lo cual se deberá reducir la sección de las banquetas. No se permitirá la construcción de andadores. Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 16 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho como mínimo, de los cuales un 25% se empleará como zona jardinera. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro de alineamiento a alineamiento, como mínimo;

V. Infraestructura y equipamiento urbano. Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización;

- a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias.
- b. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias, la dirección estudiará la factibilidad de construir un sistema de drenaje

combinado y, de resultar positivo, se indicará en las condiciones en que se otorga el permiso.

- c. Red de distribución de energía eléctrica para uso público y domestico, con cableado subterráneo.
- d. Alumbrado público de vapor de sodio u otro de calidad similar o superior, previa autorización del departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento.
- e. Ductos suficientes para líneas telefónicas antes de construir pavimentos y banquetas, o en su defecto, la reposición completa de lo afectado por esta omisión.
- f. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Dirección.
- g. Pavimento de calles de concreto.
- h. Arbolado y jardinero en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- i. Placas de nomenclatura de calle.
- j. Dispositivos para el control de tránsito, (señalamientos y semáforos) previo diseño aprobado para el Departamento de Ingeniería de Tránsito de la Dirección General de Seguridad Pública Municipal y la Dirección, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de influencia del mismo.
- k. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar el transporte público como son cobertizos, bahías, paraderos, señalamientos, entre otros.
- l. Caseta de vigilancia en caso de que la Dirección lo solicite.

Artículo 206. Fraccionamientos habitacionales de densidad medio 2A y 2B, estos fraccionamientos deberán tener como mínimo, las siguientes características:

- I. **Lotificación.-** Los lotes no podrán tener un frente menor de 9 metros, ni una superficie menor de 180 metros cuadrados para fraccionamientos clasificados como 2A, no menor a 144 metros cuadrados y frente inferior a 8 metros para los clasificados como 2B en este

Reglamento. No podrá haber un porcentaje mayor de 10% del número total de lotes, que tenga un frente de 15 metros a mayor a éste, o una superficie de 300 metros cuadrados o mayor a ésta para uso habitacional. Se permitirá la construcción como máximo en el 80% de la superficie del lote para obras de un nivel y del 60% para obras de dos niveles o más en las dos clasificaciones y el resto se aprovechará en espacios abiertos. En cuanto a superficie máxima construida y altura máxima de las edificaciones, se consultará el plan mencionado en este inciso;

II. **Usos y destino del suelo.-** El aprovechamiento general será de vivienda unifamiliar y se permitirá solamente la construcción de oficinas y consultorios integrados a la vivienda, siempre y cuando no excedan a 30 metros cuadrados cubiertos, en el caso de fraccionamientos 2A y para los 2B se autorizarán los usos específicos indicados en el Reglamento mencionado en el inciso anterior. En este tipo de fraccionamientos se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 30% de la superficie vendible;

III. **Área de donación.-** El fraccionador deberá donar al municipio, escriturando, el 15% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizado, esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará esta zona;

Las obras de equipamiento que el titular del fraccionamiento deber llevar a cabo en las áreas de donación, conforme lo establezcan las correspondientes disposiciones reglamentarias y en proporción al número de vivienda prevista, serán:

- a. Jardín de niños.
- b. Escuela primaria.
- c. Unidad médica.
- d. Juegos infantiles.
- e. Jardín vecinal
- f. Locales comerciales

Cuando en la zona que circunda al predio por fraccionar exista suficiente equipamiento para atender las necesidades de la nueva población, en la

autorización del fraccionamiento sobre la base de lo que al respecto se haya establecido en el dictamen de factibilidad, podrá disponerse la sustitución de cualquiera de las obras señalizadas por la que fuere necesaria y de costo equivalente.

- IV. **Vialidad.** Las calles colectoras deberán tener un ancho de 16 metros como mínimo, medidas de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho como mínimo, de los cuales un 25% se empleará como zona jardinera. Las calles locales deberán tener un ancho de 15.00 metros como mínimo, medidas de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho como mínimo. Se estudiará la conveniencia de dejar área jardinera en este tipo de calles, de no resultar factible, será obligatoria la colocación de árboles, en cada caso, la Dirección determinará la conveniencia de construir camellones, los cuales en ningún caso, podrán tener menos de 3 metros de ancho, para lo cual se podrá reducir el ancho de las banquetas, cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 21 metros de diámetro como mínimo, de alineamiento a alineamiento, no se permitirá andadores en este tipo de fraccionamiento;
- V. **Infraestructura y equipamiento urbano.**- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:
 - a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal. Red de contribución y tomas domiciliarias.
 - b. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias, la Dirección estudiará la factibilidad de construir un sistema de drenaje combinado y de resultar positivo, se indicará en las condiciones en que se otorga el permiso.
 - c. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.
 - d. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, previa autorización del Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado en preferencia en postes metálicos o en postes octagonales de concreto y operado con celdas fotoeléctricas.

- e. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobado por la Dirección.
- f. Pavimento de calles de concreto aprobado por la Dirección.
- g. Arbolado y jardinera en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- h. Placas de nomenclatura de calles.
- i. Dispositivos para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), previo diseño aprobado por Seguridad Pública Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de afluencia del mismo.
- j. La estructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías, paraderos, señalamientos, entre otros.
- k. Caseta de vigilancia en caso de que la dirección lo solicite.

ARTICULO 207. Fraccionamientos habitacionales de alta densidad 3A y 3B: Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo las siguientes características:

I. Lotificación.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, ni una superficie menor de 90 m². No podrá haber un porcentaje mayor del 10% del número total de lotes que tengan un frente de 8.00 metros mayores a éste, o una superficie de 120 metros cuadrados o mayor a ésta, para uso habitacional, para no clasificarlo en otro tipo de fraccionamiento;

II. Usos y destinos del suelo.- El uso general será de vivienda y se permitirá solamente el 20% de la superficie vendible para áreas comerciales o de servicios en las zonas solicitadas por el fraccionador y autorizadas por la dirección.

En este tipo de fraccionamientos, sólo se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 60% de la superficie vendible, en las zonas solicitadas y autorizadas.

Se permitirá la construcción, como máximo, en el 80% de la superficie del lote, para viviendas de uno y dos niveles y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

- III. Áreas de donación.** El fraccionador deberá donar al municipio, escriturando, el 15% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará.

Las obras de equipamiento que el titular del fraccionamiento deberá llevar a cabo en las áreas de donación, conforme lo establezcan las correspondientes disposiciones reglamentarias y en proporción al número de viviendas previstas, serán:

- a. Jardín de niños.
- b. Escuela primaria.
- c. Unidad médica.
- d. Juegos infantiles.
- e. Jardín vecinal
- f. Locales comerciales

Cuando en la zona que circunda al predio por fraccionar exista suficiente equipamiento para atender las necesidades de la nueva población, en la autorización del fraccionamiento sobre la base de lo que al respecto se haya establecido en el dictamen de factibilidad, podrá disponerse la sustitución de cualquiera de las obras señaladas por la que fuere necesaria y de costo equivalente;

IV. Vialidad.- Las calles colectoras y locales deberán tener un ancho de 15 metros como mínimo, medidos de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho como mínimo. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 21 metros de diámetro como mínimo, de alineamiento a alineamiento. No se permitirá el uso de andadores;

V. Infraestructura y Equipamiento Urbano.- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

- a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias.

- b. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias.
- c. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.
- d. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, previa autorización del Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado de preferencia en postes metálicos o en postes octagonales de concreto y operado con celdas fotoeléctricas.
- e. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobada por la Dirección.
- f. Pavimentos de calles de concreto aprobado por la Dirección.
- g. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- h. Placas de nomenclatura de calles.
- i. Dispositivas para el control de tránsito (señalamientos y semáforos). Previo diseño aprobado por la Dirección General de Seguridad Pública Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de afluencia del mismo.
- j. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público, tales como cobertizos, bahías, paraderos, señalamientos, entre otros.
- k. Caseta de vigilancia, en caso de que la Dirección lo solicite.

ARTICULO 208. Fraccionamiento para vivienda de urbanización progresiva. (4P)
Son aquellas que por las condiciones especiales de la zona, en que se ubicarán, por la limitada capacidad económica de quienes vayan a habitarlos y por la urgencia inmediata de resolver problemas de vivienda, pueden ser autorizados por la Dirección, con los requisitos mínimos fijados en este artículo, previo estudio socio-económico del caso.

- I. Lotificación.** Los lotes no podrán tener un frente menor de 6.00 metros, ni una superficie menor de 90 metros cuadrados. No podrá haber un porcentaje mayor de 10% del número total de lotes, que tenga un frente de 8.00 metros o mayor a éste, o una superficie de 90 metros cuadrados

o mayor a esta para uso habitacional, con el fin de no clasificarlo en otro tipo;

II. Usos y destinos del suelo.- El uso predominante será de vivienda y se permitirán como usos generales y específicos;

III. Áreas de donación.- El fraccionador deberá donar al municipio, escriturando, el 15% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; esta área se ubicará; de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará;

IV. Vialidad.- Las calles colectoras y locales deberán tener un ancho de 15 metros como mínimo, medidos de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 1.50 metros de ancho, como mínimo. Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada, se hará un retorno de 21 metros de diámetro, como mínimo, de alineamiento a alineamiento. No se permitirá el uso de andadores;

V. Infraestructura y Equipamiento Urbano.- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo con las siguientes obras de urbanización:

- a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias.
- b. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias.
- c. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.
- d. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, previa autorización del Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado **de** preferencia en postes metálicos o en postes octagonales de concreto y operando con celdas fotoeléctricas.
- e. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobada por la Dirección.
- f. Pavimentos de calles de concreto aprobado por la Dirección.
- g. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- h. Placas de nomenclatura de calles.

- i. Dispositivos para el control de tránsito (señalamientos y semáforos). Previo diseño aprobado por la Dirección General de Seguridad Pública Municipal, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de afluencia del mismo.
- j. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público, tales como cobertizos, bahías, paraderos, señalamientos, entre otros.
- k. Caseta de vigilancia, en caso de que la Dirección lo solicite.

ARTICULO 209. Fraccionamientos habitacionales de carácter mixto (4M) Este tipo de fraccionamiento es aquel en que el fraccionador dedicará a uso habitacional, de comercio y servicios, el terrero o área respectiva.

Dicha autorización la otorgará la Dirección, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar, con los usos y destinos del suelo, autorizados por el H. Cabildo.

I. Lotificación.- Los lotes no podrán tener un frente menor de 7.00 metros, ni una superficie menor de 105 metros cuadrados. Las edificaciones podrán tener, como máximo, una superficie construida sin contar el estacionamiento, equivalente a 2 veces de la superficie del lote; una altura máxima, sin incluir tinacos, de 4 niveles o 12 metros y deberá dejarse sin construir, como mínimo, el 20% de la superficie del lote, para obras de un nivel y el 30% para los de dos niveles o más;

II. Usos y destino del suelo.- El uso general será de vivienda pudiendo combinarse con oficinas, comercios de productos básicos y especializados, talleres, baños públicos, mercados, servicios de alimentos y bebidas alcohólicas, bodegas, centros de abasto, hoteles y moteles, servicio para salud, educación, recreación y cultura;

En este tipo de fraccionamientos, se permitirá la construcción de viviendas multifamiliares o edificios habitacionales en un máximo del 30% de la superficie vendible.

III. Áreas de donación.- El fraccionador deberá donar al municipio escriturando el 15% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada; esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará.

Las obras de equipamiento que el titular del fraccionamiento deberá llevar a cabo en las áreas de donación, conforme lo establezcan las correspondientes disposiciones reglamentarias y en proporción al número de viviendas previstas serán:

- a. Jardín de niños.
- b. Escuela primaria.
- c. Unidad médica.
- d. Juegos infantiles.
- e. Jardín vecinal
- f. Locales comerciales

Cuando en la zona que circunda al predio por fraccionar exista suficiente equipamiento para atender las necesidades de la nueva población, en la autorización del fraccionamiento sobre la base de lo que al respecto se haya establecido en el dictamen de factibilidad, podrá disponerse la sustitución de cualquiera de las obras señaladas por la que fuere necesaria y de costo equivalente.

IV. Vialidad.- Las calles colectoras y locales deberán tener un ancho de 15 metros como mínimo, medidas de alineamiento a alineamiento, las banquetas serán de 1.50 metros de ancho, como mínimo.

Cuando necesariamente una calle local tenga que ser cerrada se hará un retorno de 21 metros de diámetro como mínimo. De alineamiento a alineamiento. No se permitirá la construcción de andadores;

V. La infraestructura y equipamiento urbano.- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de ese tipo, debe contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias.
- b. Sistema de alcantarillado incluyendo sus descargas domiciliarias.
- c. Red de distribución de energía eléctrica para uso doméstico.

- d. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, previa autorización del Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado de preferencia en postes metálicos o postes octagonales de concreto y operando con celdas fotoeléctricas.
- e. Guarniciones y banquetas de concreto u otro material de calidad similar aprobada por la Dirección.
- f. Pavimentos de calles de concreto aprobado por la Dirección.
- g. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- h. Placas de nomenclatura de calles.
- i. Dispositivos para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), previo diseño aprobado por la Dirección, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de afluencia del mismo.
- j. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público, tales como cobertizos, bahías, paraderos, señalamientos, entre otros.
- k. Caseta de vigilancia, en caso de que la Dirección lo solicite.

ARTÍCULO 210. Fraccionamiento especial de tipo campestre (Rc). Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo, las siguientes características:

I. Lotificación.- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 25 metros, ni una superficie menor de 1,000 metros cuadrados, las construcciones, excepto bardas, rejas, portones y cocheras, deberán remeterse 10.00 metros a partir de alineamiento; superficie que se dejará como área libre a estacionamiento. Se permitirá la construcción como máximo en el 50% de la superficie del lote y el resto se aprovechará en espacios abiertos;

II. Usos y destinos del suelo.- El uso predominante será de vivienda unifamiliar de 2 niveles u 8 metros de altura como máximo, sin contar tinacos, para recreaciones y huertos familiares. Se permitirá solamente el 10% del área vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas autorizadas;

III. Áreas de donación.- El fraccionador deberá donar al municipio, escriturando, el 10% de la superficie neta del fraccionamiento esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para poder cumplir estrictamente con el objetivo para el que se destinará;

IV. Vialidad.- Las calles colectoras deberán tener un ancho mínimo de 18 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 3.00 metros de ancho como mínimo, de los cuales un 50% se empleará como zona jardineada. Las calles locales deberán tener un ancho mínimo de 17.00 metros, medida de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.50 metros de ancho como mínimo. De los cuales el 40% se empleará como zona jardineada, no se autorizarán andadores en este tipo de fraccionamientos;

V. La infraestructura y Equipamiento Urbano.- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar, como mínimo, con las siguientes obras de urbanización:

- a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias.
- b. Sistema de alcantarillado incluyendo con respectivas descargas domiciliarias.
- c. Red de distribución de energía eléctrica para uso público y doméstico.
- d. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, previa autorización del Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado de preferencia en postes metálicos en postes octagonales de concreto y operado con celdas fotoeléctricas.
- e. Guarniciones de concretos y banquetas empedradas u otro material de calidad similar, a juicio de la Dirección.
- f. Calles con empedrados u otro material con acabado similar a juicio de la Dirección.
- g. Arbolado y jardinería en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a ese fin.
- h. Placas de nomenclatura de calles.

- i. Dispositivos para el control de tránsito (señalamientos y semáforos). Previo diseño aprobado por la Dirección, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de afluencia del mismo.
- j. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público, tales como cobertizos, bahías, paraderos, señalamientos, entre otros.
- k. Caseta de vigilancia, en caso de que la Dirección lo solicite.

ARTÍCULO 211. Fraccionamientos especiales de granjas de explotación Agropecuaria o Agroindustriales (AI). Estos fraccionamientos deberán tener, como mínimo las siguientes características.

- I. Lotificación.**- Sus frentes no podrán tener un frente menor de 30 metros, ni una superficie menor de 3000 metros cuadrados, de la superficie del lote, sólo se permitirá la construcción, para uso habitacional en un 10% como máximo, el resto se aprovechará en actividades agropecuarias;
- II. Usos y destinos del suelo.** El aprovechamiento predominantemente será para actividades agropecuarias; solamente se permitirá el 2% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios en las zonas solicitadas y autorizadas para este fin;
- III. Área de donación.**- El fraccionador deberá donar al municipio, escriturado el 10% de la superficie neta del fraccionamiento, debidamente urbanizada. Esta área se ubicará de conformidad con la Dirección, para los fines óptimos a que dé lugar;
- IV. Vialidad.**- Las calles colectoras y locales deberán tener, como mínimo un ancho de 16 metros, medido de alineamiento a alineamiento; las banquetas serán de 2.00 metros de ancho como mínimo, no se permitirá la construcción de andadores; Y
- V. Infraestructura y Equipamiento Urbano.**- Todo fraccionamiento que sea aprobado dentro de este tipo, deberá contar como mínimo, con las obras de urbanización a que se refiere el inciso e) del anterior artículo.

ARTÍCULO 212. Fraccionamientos para cementerios (C). Deberán ajustarse a las direcciones técnicas y jurídicas aplicables en el municipio:

- I. Dimensiones de los lotes o fosas;
- II. Ubicación longitud, nomenclatura y ancho de las vías públicas;
- III. Zonificación del terreno;
- IV. El fraccionador deberá donar al municipio escriturado el 5% de los lotes o fosas debidamente urbanizadas y equipadas;
- V. Obras de urbanización e instalación de los servicios públicos como de red de agua, servicios sanitarios, alumbrado público y demás que resulten necesarios para el desarrollo del cementerio;
- VI. Espacios libres y su aprovechamiento;
- VII. Áreas para estacionamiento de vehículos correspondientes a cada conjunto de lotes o fosas, de acuerdo al número de cajones especificados
- VIII. Arbolado y jardinería; y
- IX. Caseta de Vigilancia.

En este tipo de fraccionamientos solo se permitirá la construcción de criptas, oficinas, caseta de vigilancia, capillas y servicios conexos a las actividades funerarias. El municipio podrá utilizar las áreas de donación para los servicios de personas de escasos recursos económicos.

ARTÍCULO 213. Fraccionamientos industriales (I). Deberán tener, como mínimo las siguientes características:

- I. **Lotificación.-** Los lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados. Las construcciones deberán remeterse 7.00 metros a partir del alineamiento, superficie que se destinará como área libre y/o estacionamiento y 3.00 metros al fondo y 3.00 metros al lado de la construcción;
- II. **Usos y destinos del suelo.-** El uso predominante será el industrial y no se autorizará la construcción de viviendas, para áreas comerciales y de servicios, sólo se permitirá el 10% de la superficie vendible, en las zonas autorizadas por la Dirección;
- III. **Áreas de donación.-** El fraccionador deberá donar y escriturar al municipio, el 10% de la superficie neta debidamente urbanizada, la cual se ubicará de conformidad con la Dirección;

- IV. **Vialidad.**- Deberá de realizarse un estudio de vialidad, el cual deberá ser revisado y autorizado por la Dirección, apoyado por el Departamento de Tránsito y Vialidad; contará con áreas jardineadas en camellones y banquetas, las calles colectoras y locales, deberán tener un ancho mínimo de 18 metros, entre ambos alineamientos y banquetas de 1.50 metros de anchocomo mínimo; y
- V. **Infraestructura y Equipamiento Urbano.**- Deberá contar, como mínimo, para su aprobación con las siguientes obras de urbanización:
- a. Fuente de abastecimiento de agua potable o interconexión a la red municipal, red de distribución y tomas domiciliarias;
 - b. Sistema de alcantarillado separado, el pluvial con descarga o cisternas y obras de demasías, previo estudio hidráulico para su óptimo aprovechamiento; y de aguas negras, con sus respectivas descargas para cada lote; de considerarse necesario, se propondrán plantas de tratamiento en el lugar y con características, que la Dirección apruebe;
 - c. Red de distribución de energía eléctrica, para uso industrial
 - d. Alumbrado público de vapor de sodio, u otro de calidad similar o superior, aprobada por el Departamento de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, montado en postes metálicos o de concreto, el proyecto deberá estar conforme a las normas de la Comisión Federal de Electricidad.
 - e. Ductos para líneas telefónicas.
 - f. Guarniciones y banquetas de concreto.
 - g. Pavimento de calles de concreto, que soporte el tráfico pesado y que sea autorizado por la Dirección.
 - h. Hidrantes contra incendios
 - i. Arbolado y jardinera en áreas de calles, glorietas y demás lugares destinados a este fin.
 - j. Placas de nomenclatura de calles.

- k. Dispositivo para el control de tránsito (señalamientos y semáforos), previo diseño aprobado por la Dirección y el Departamento de Tránsito y Vialidad, según el impacto previsto en el desarrollo urbano del sector y el área de afluencia del mismo.
- l. La infraestructura y equipamiento necesario para alojar al transporte público como son cobertizos, bahías paraderos, señalamientos, entre otros.
- m. Caseta de vigilancia.

ARTÍCULO 214. Fraccionamiento industriales selectivos. En estos fraccionamientos únicamente se podrán construir instalaciones fabriles que no sean contaminantes, de conformidad a la legislación aplicable, a fin de que en ellos no se generen humos, ruidos, olores o desperdicios nocivos. La agroindustria queda catalogada dentro de este tipo de fraccionamiento. Estos fraccionamientos deberán tener como mínimo las siguientes características:

- I. **Lotificación.**- Sus lotes no podrán tener un frente menor de 20 metros, ni una superficie menor de 1000 metros cuadrados, las construcciones deberán remeterse 7.00 metros a partir del alineamiento, superficie que se dejará como área libre y para estacionamiento y 3.00 metros al fondo y 3.00 metros a cada lado de la construcción;
- II. **Usos y destinos del suelo.**- El uso predominante será para industria ligera, bodegas y talleres y en estos fraccionamientos no se autorizará la construcción de viviendas. Solo se permitirá el 10% de la superficie vendible para áreas comerciales y de servicios, en las zonas autorizadas por la Dirección;
- III. **Áreas de donación.**- El fraccionador deberá donar al municipio, escriturando, el 10% de la superficie neta debidamente urbanizada, esta área se ubicará de conformidad con la Dirección para que el objeto sea óptimo;
- IV. **Vialidad.**- Deberá de realizarse un estudio especial de vialidad, el cual deberá ser autorizado por la Dirección, apoyada en el Departamento de Tránsito y Vialidad, previo a su ejecución, dicho estudio deberá contemplar áreas jardineras en camellones y banquetas; las calles, tanto colectoras como locales, deberán tener un ancho mínimo de 18.00 metros, medidas de alineamientos a alineamiento; y

- V. **Infraestructura y Equipamiento Urbano.**- En estos fraccionamientos, se deberá contar, como mínimo, con las obras de urbanización descritas en el inciso e) del artículo anterior.

ARTÍCULO 215.Fraccionamientos especiales mixtos (Mx). Este tipo de fraccionamiento es aquel en que el fraccionador dedicará el terreno o área respectiva a diferentes usos de tipo especial, como pueden ser confinamientos, rellenos sanitarios, desechos industriales y basureros, entre otros. La autorización será otorgada por la Dirección, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar, con los usos y destinos del suelo permitidos y se cumplan con las disposiciones contenidas en este Reglamento, en lo que corresponda.

Todo fraccionamiento deberá considerar hidrantes contra incendios.

La cantidad y distribución estarán en función de un estudio previo considerando la densidad de población y tomando en cuenta el Plan de Desarrollo Urbano Municipal en coordinación con SAPSAM (Servicio de Agua Potable y Saneamiento de Matehuala) y el H. Cuerpo de Bomberos.

CAPITULO XXXIII DE LAS AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 216.Permisos. Una vez cumplido el requisito de entrega la solicitud, incluyendo sus anexos, la Dirección procederá a su análisis, dictando una resolución en un tiempo no mayor a 20 días hábiles, posteriores a la fecha de recepción de la misma. Si después de dicho plazo la Dirección no ha emitido una resolución, se entenderá que ha sido aprobado y autorizado en sus términos.

La Dirección tendrá facultades para autorizar, condicionar o negar el permiso; además deberá supervisar la ejecución del proyecto y de las obras que se lleven a cabo, con costo al permiso de construcción y cuya obra quede comprendida en el ámbito de aplicación de este Reglamento.

Sólo se podrá otorgar permisos para proyectos de fraccionamiento de uso habitacional, cuando éstos sean colindantes a zonas ya urbanizadas de la ciudad, a excepción de los fraccionamientos de tipo campestre.

Sin embargo, cuando por razones de planificación se considere en existencia suficientes razones para aprobar el fraccionamiento de un terreno alejado de la zona urbana, podrá aprobarse el proyecto a condición de que el solicitante acepte ejecutar, bajo su costo, todas las obras y trabajos que fueren

necesarios para ligar sus servicios con los de la parte de la ciudad más próxima y deberán estar acordes al proyecto general de la zona, que para tal efecto dictamine la Dirección.

ARTÍCULO 217. Aprobación de Proyectos. Los proyectos para aprobación deberán cumplir con lo dispuesto en este título, además de que los lotes deberán ubicarse a distancias no menores de las que a continuación se especifican.

- I. De 100 metros del eje de canales que conduzcan aguas negras y de márgenes de depósito a vasos reguladores de los mismos, o bien considerando el ancho del derecho de vía correspondiente de las vías férreas, caminos, autopistas y de energía eléctrica; y
- II. De 300 metros del punto de intersección, en círculo de dos caminos a autopistas, de instalaciones industriales peligrosas y de ductos o depósitos de combustibles o explosivos.

Para el estudio de la solicitud, la Dirección tomará en consideración los siguientes aspectos:

- I. Distribución y densidad de población en la zona;
- II. Distribución de la demanda de bienes y servicios, especificando la zona que no esté cubierta;
- III. Distribución equitativa de los bienes y servicios, en relación con los habitantes del centro de población;
- IV. Procedimiento para su realización;
- V. Medios para la Satisfacción de la demanda;
- VI. El impacto ambiental; Y
- VII. La estructura vial y el sistema de transporte.

El funcionario de la Dirección que autorice o permite la construcción de fraccionamientos y edificaciones en contra posición a las normas establecidas en este Reglamento en lugares donde exista riesgo urbano, referenciado por la Unidad de Protección Civil Municipal, y cuyo consejo esté integrado principalmente por los directores de todas las áreas del H. Ayuntamiento, quedarán sujetos a la responsabilidad para funcionarios públicos a que hubiere lugar.

ARTÍCULO 218.Suspensión de la Obra. La Dirección tiene facultades para ordenar la suspensión inmediata de las obras y en su caso, la demolición o modificación a costa del propietario, en los siguientes casos:

- I. Cuando se carezca de la autorización correspondiente extendida por la Dirección;
- II. En el caso de que las obras ejecutadas, no se sujeten estrictamente a las especificaciones y términos fijados en el proyecto autorizado por la Dirección;
- III. Cuando las obras se realicen después de haberse cumplido el plazo que, para su ejecución, señale la Dirección;
- IV. Cuando no se ejecuten las dimensiones especificadas de lotes, banquetas, guarniciones, pavimentos y cualquier otro parámetro especificado en los títulos de fraccionamientos, condominios y en las normas técnicas complementarias de este Reglamento;
- V. Cuando no se cumplan con los servicios especificados:
 - a. Presunción de la vía pública, todo espacio señalado como vía pública en planos con registro oficial de la Dirección, se presumirá como tal, salvo prueben lo contrario.
 - b. Los inmuebles que en el plano oficial de un fraccionamiento aprobado por la dirección, aparezcan destinadas a vías públicas, al uso común, o al de algún servicio, se consideran, por ese sólo hecho como bien del dominio público y uso común.
 - c. Los fraccionamientos autorizados por la Dirección, deberán quedar debidamente inscritos ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- VI. Cuando no se de aviso a la Dirección del inicio de las obras.

La Dirección notificará y citará al interesado en los siguientes tres días hábiles en que se dicte la resolución correspondiente, asentada la causa que origina la notificación.

**CAPITULO XXXIV
DE LAMUNICIPALIZACION DE FRACCIONAMIENTOS**

ARTÍCULO 219.-Definición. Se entiende por municipalización de un fraccionamiento, el acto formal mediante el cual el fraccionador entrega al H. Ayuntamiento y éste recibe los bienes inmuebles, obras de urbanización y equipos de instalaciones destinados a los Servicios Públicos, que cumpliendo con lo dispuesto en este Reglamento y demás disposiciones jurídicas aplicables, se encuentran en posibilidad de operar suficiente y adecuadamente, permitiendo al H. Ayuntamiento, en la esfera de su competencia, prestar los Servicios Públicos necesarios para el bienestar de los habitantes ahí asentados.

ARTÍCULO 220.- Generalidades.- De acuerdo a lo dispuesto en el artículo anterior, sólo el Ayuntamiento será la autoridad competente para recibir los bienes inmuebles, equipo e instalaciones destinados a los Servicios Públicos y las obras de urbanización de un fraccionamiento, por lo que cualquier acto, contrato o convenio que se celebre por parte del fraccionador con la asociación de colonos u otra persona física, moral o pública, que contravenga esta disposición, será nula de pleno derecho.

ARTÍCULO 221.- Procedimiento.- El fraccionador, habiendo ejecutado la urbanización total del fraccionamiento, solicitará al H. Ayuntamiento, la municipalización del mismo, de conformidad con el proyecto definitivo autorizado por un dictamen técnico elaborado por la Dirección.

Los fraccionamientos que se urbanicen por etapas, sólo podrán municipalizarse hasta que se haya ejecutado la totalidad de las obras y de las etapas a menos que desde un principio en la solicitud, se planteé la posibilidad de municipalizar por etapas la urbanización y por la autorización respectiva quede asentada la aceptación de este acto.

La solicitud de municipalización deberá venir acompañado de la siguiente documentación:

- I. Aviso de trabajo o acta de iniciación de obra;
- II. Contrato celebrado entre el contratista y el contratante, para la realización de la obra;
- III. Acta de recepción de la obra entre el contratista y el contratante;
- IV. Fianza de calidad de la obra a favor del H. Ayuntamiento;
- V. Oficios de aceptación de obra, en particular de energía eléctrica, agua potable, drenaje y teléfonos de:

- a. Comisión Federal de Electricidad, zona Matehuala.
- b. Teléfonos de México, S. A.(TELMEX)
- c. Servicios de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Matehuala. (SAPSAM)

Además de lo anterior el H. Ayuntamiento agregará al expediente el registro de obra, elaborado por la supervisión, el cual deberá contar como mínimo, con lo siguiente:

- VI. Registro Fotográfico;
- VII. Pruebas de control de calidad;
- VIII. Pruebas hidráulicas y sanitarias;
- IX. Pruebas de materiales y mecánica de suelo;
- X. Bitácora de obra; y
- XI. Fianza, oficios y comunicaciones relativos a la obra

El H. Ayuntamiento recibirá el fraccionamiento mediante el levantamiento de un acta administrativa, en la que intervendrán, para aceptación de sus respectivos derechos y obligaciones, El director de Obras Públicas y personal comisionado de las oficinas municipales de Alumbrado Público, Tránsito, Parques y Jardines y Patrimonio Municipal, el Director del Sistema de Agua Potable Alcantarillado y Saneamiento de Matehuala (SAPSAM), representantes de Teléfonos de México, S.A. (TELMEX), y de Comisión Federal de Electricidad (CFE), así como el fraccionador, a fin de que previo dictamen técnico-jurídico, certifique que el fraccionador cumplió con todas las obligaciones, y que las obras y servicios que se entreguen se encuentren en buen estado, funcionamiento y calidad, se entregará una copia del acta de recepción debidamente firmado a todos las personas y dependencias involucrados en este acto.

Habiéndose municipalizado el fraccionamiento, se procederá a la cancelación de la garantía de este Reglamento, quedando el fraccionador liberado de toda responsabilidad, en cuanto a la prestación de los servicios requeridos, referido en el capítulo 31 Ley de Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

Mientras no se cumpla con el supuesto previsto en este artículo, el fraccionador seguirá obligado a la prestación de los servicios y mantenimiento de las instalaciones correspondientes, así como a conservar vigente la garantía otorgada.

ARTÍCULO 222.Obligaciones del H. Ayuntamiento. El H. Ayuntamiento elaborará un dictamen técnico-jurídico y se anexará a la respectiva acta administrativa, la cual formará parte del expediente del fraccionamiento.

El H. Ayuntamiento tomará las medidas necesarias para el debido aprovechamiento del área de donación, programando o promoviendo la construcción de escuelas, parques, mercados, dispensarios y demás obras de Servicio Público y Social.

Mientras no se realicen las obras mencionadas en el párrafo anterior, el H. Ayuntamiento estará obligado a cuidar el buen aspecto de las áreas de dominio municipal, impidiendo que se conviertan en receptáculos de basura y desperdicios, destinándolos provisionalmente para jardines, área de recreación o deportivos.

ARTÍCULO 223.Definición.- Se entiende por relotificación, la modificación total o parcial de la lotificación originalmente autorizada por la Dirección para un fraccionamiento.

Se entiende por fusión de áreas o predios, a la unión de dos o más terrenos colindantes para formar uno solo.

Se entiende por subdivisión de áreas o predios urbanos, la partición de un terreno ubicado dentro de los límites de un centro de población, en dos o más fracciones que no requiera el trazo de una o más vías públicas.

Se entiende por subdivisión de áreas o predios rústicos, la partición de un terreno en dos o más fracciones, ubicada fuera de los límites urbanos de un centro de población.

ARTÍCULO 224.Objetivo de la autorización. La autorización de una Relotificación, fusión o subdivisión de áreas o predios, tiene por objeto:

- I. controlar que los actos, contratos y convenios en materia inmobiliaria cumplan con lo previsto en este Reglamento, y las demás disposiciones jurídicas aplicables; y
- II. Promover y vigilar la estricta aplicación de la legislación programas y declaratorias de desarrollo urbano.

Vigilar que los fraccionamientos guarden sus características normas y especificaciones.

ARTÍCULO 225.Requisitos para fusión o subdivisión de predios.- Cualquier subdivisión de predios no podrá autorizarse a dimensiones menores que las indicadas para cada lote, según el tipo de fraccionamiento o zona o donde se ubique el predio.

Toda persona física o moral, pública o privada que pretenda fusionar o subdividir áreas o predios deberá presentar una solicitud por escrito a la Dirección, en original y dos copias mencionando el motivo de la solicitud y anexando los siguientes datos y documentos:

- I. Datos del solicitante: Nombre completo de la persona física o moral, Registro Federal de Contribuyentes, domicilio fiscal completo y teléfono;
- II. Datos del predio: superficie total, ubicación y colindancias;
- III. Copia certificada de la escritura del predio;
- IV. Constancia de no adeudo del impuesto predial y clave catastral correspondiente;
- V. Croquis del terreno con acotaciones de metros y orientación del mismo;
- VI. Croquis de la fusión y subdivisión que se pretenda realizar;
- VII. Constancia de alineamiento previo y compatibilidad urbanística;
- VIII. Características de la urbanización, si existiera; y
- IX. Uso o destino actual y el propuesto para el predio.

En caso de que un solo predio sea subdivido en dos o más sin que haya llegado a formar un fraccionamiento, y rebase los 5,000 m², de superficie de terreno será obligatoria la donación al H. Ayuntamiento del diez por ciento de la superficie de cada uno de los predios debidamente urbanizada y escriturada, en forma y lugar que la Dirección lo indique. Cuando la Dirección lo considere necesario, requerirá del interesado las diligencias judiciales o administrativas de apeo y deslinde y de posesión correspondiente.

Artículo 226.Pago Por Derechos.- Los demás gravámenes fiscales que deban cubrirse por las solicitudes de relotificación, fusión, subdivisión, alineamiento y

compatibilidad urbanística, serán fijados de acuerdo a lo previsto en la ley de ingresos del Municipio de Matehuala.

Artículo 227.Autorización.- Solo la Dirección podrá autorizar las relotificaciones, fusiones y subdivisiones, que se promuevan respecto de los lotes o predios ubicados en el territorio del Municipio, conforme a los criterios señalados en este Reglamento.

El fraccionador deberá presentar ante la Dirección la solicitud de relotificación de un fraccionamiento, acompañada de los planos y demás requisitos señalados por esta Dirección, así mismo El H. Ayuntamiento deberá remitirla al Registro Público de la Propiedad y de Comercio y a la Dirección de Catastro Municipal, copia del plano autorizado que contenga la relotificación. Las subdivisiones de terrenos rústicos se regirán por este Reglamento y por las Leyes vigentes que correspondan.

La autorización de subdivisiones deberá apegarse a los siguientes criterios:

- I. Las solicitudes que se refieran a predios urbanos mayores a 10,000 m² o de aquellos que requieran la introducción de servicios urbanos básicos, se les dará el tratamiento de fraccionamiento;
- II. La subdivisión deberá dar como resultado, lotes cuya superficie sea igual o mayor a la del lote tipo de fraccionamiento al cual corresponda la clasificación;
- III. El frente mínimo no será menor de 6 metros y la superficie menor de 90 metros cuadrados; salvo en predios o inmuebles donde se haya dado el caso de subdivisiones físicas o compra-ventas de lotes con frente menor al señalado en este inciso, y que se constate que se realizaron antes del año 2000;
- IV. Cuando alguno de los lotes no tenga acceso directo a una vía pública autorizada y se proyecte la apertura de un paso de servicio, este paso no podrá ser inferior al indicado para cada tipo de fraccionamiento; y
- V. En el centro histórico la Dirección establecerá los requisitos mínimos, procurando guardar la armonía y la imagen urbana.

Artículo 228.Restricciones a las autorizaciones.- No podrá realizarse la fusión o la subdivisión de áreas y predios, cuando obstruyan o impidan una servidumbre o un

servicio público. Será nulo de plano derecho cualquier acto, contrato o convenio, contrario a esta disposición.

La Dirección solo podrá autorizar la edificación en predios provenientes de relotificaciones, fusiones o subdivisiones, cuando éstas hayan sido previamente autorizadas. Queda prohibida la subdivisión de inmuebles dentro de las zonas históricas, definidas por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Artículo 229.Definiciones.-. Para efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- I. Condominio Horizontal. Es la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre el y, además copropietario del terreno o área de uso común, con las edificaciones o instalaciones correspondientes;
- II. Condominio Vertical. Es la modalidad mediante la cual cada condominio es propietario exclusivo de una parte de la edificación y, además en común de todo el terreno, pasillos, escaleras, elevadores e instalaciones de uso general;
- III. Condominio Mixto. Es la combinación de las dos modalidades anteriores.
- IV. Promoventes. Son los sujetos que promueven y tramitan ante la Dirección, todo lo relacionado, con la constitución, construcción y de mas actos de un condominio;
- V. Condominio. Es la persona física o moral, pública o privada, que en calidad de propietario o poseedor, por cualquier título legal, aproveche los departamentos, viviendas o locales o áreas de un condominio, así como aquellas personas que hayan celebrado contrato en virtud del cual, llegue a ser propietario sujeto al régimen de propiedad en condominio; y
- VI. Régimen de propiedad en Condominio. Es aquel en que los departamentos, viviendas, locales o áreas que se construyan para formar un inmueble en forma horizontal, vertical o mixta, sean susceptibles de aprovechamiento, independientemente de pertenecer a distintos propietarios y que, además tengan salida propia a una área común o a la vía pública. Los propietarios tendrán derecho exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, local o área; y tanto derechos como divisiones de copropiedad, sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Artículo 230. Generalidades. Los condominios, cualquiera que sea su clasificación y, por lo que se refiere a densidades de vivienda, imagen urbana y demás características aplicables, deberán ajustarse a lo dispuesto por este Reglamento, por la ley sobre el régimen de propiedad y condominio de los edificios y divididos en pisos, departamentos, viviendas o locales.

Aunado a lo anterior, las dimensiones de calles, banquetas y demás características urbanas de vialidades en proyecto serán las mismas que se emplean en fraccionamientos; en caso de que intervengan en el proyecto de calles o avenidas que deban ligarse con otros existentes, las cuales se muestran en el capítulo 9 y en las normas técnicas complementarios de este Reglamento y según sea la zona, conforme al Plan de Desarrollo, donde se ubique el condominio; si el condominio ocupa una superficie pequeña, de no más de una manzana correspondiente a la zona, podrá elevarse un proyecto específico de vialidad interna, el cual requerirá de la aprobación de la Dirección, así mismo, la dimensión mínima de los lotes, será la especificada en el capítulo mencionado en este párrafo.

Si la vialidad propuesta dentro del condominio, no permite que los vehículos se acerquen a cada predio, se proyectará, en forma estratégica, el número de estacionamientos necesarios y los cajones específicos para tal fin.

Artículo 231. Autorizaciones.- Para autorizarse la constitución del régimen de propiedad en condominio en aquellas áreas o predios, es indispensable que cuenten con servicios urbanos, como son: agua potable, alcantarillado, estacionamiento, energía eléctrica, alumbrado público, así como áreas de recreación comunes que permitan la adecuada circulación de peatones y vehículos.

Los servicios referidos deberán ser prestados permanentemente, con cargo a la administración del condominio por lo que, en ningún caso, serán responsabilidad del H. Ayuntamiento. Deberá especificarse en la autorización, el porcentaje mínimo que se destinará para áreas verdes, el cual será equivalente al porcentaje del área de donación correspondiente a un fraccionamiento localizado en la misma zona de uso de suelo.

Artículo 232. Clasificación.- Conforme al uso o destino se desprende dar al inmueble la siguiente clasificación en: Habitacional, comercial de mercados, cementerios, industriales, agropecuarios y especiales.

También por su origen y según la naturaleza jurídica de quien lo promueva, el condominio se clasificará en: de orden privado, el cual constituyen los particulares

y de orden público, el que constituyan las instituciones u Organismos Públicos de la Federación, Estatales o Municipales.

Si en un condominio de tipo habitacional se contempla un área destinada a comercios estos deberán estar situados hacia la vía pública, con el objeto de proteger la privacidad de la zona habitacional.

CAPITULO XXXV DE LA FORMACION DEL REGIMEN DE CONDOMINIO

Artículo 233.Requisitos para formación.- Para construir el régimen de propiedad en condominio, deberá sujetarse a lo previsto por la ley de la materia y además se deberán obtener:

- I. Las autorizaciones para construir y, en caso de que se requiera, para fraccionar, fusionar o subdividir el predio;
- II. La carta compromiso por parte de todos los condominios, comprometiéndose a mantener las áreas verdes, libre de cualquier tipo de construcción y en condiciones de uso para el fin que se destinarán;
- III. La fianza obtenida por el promovente, para responder por la ejecución de la construcción y de los servicios de ésta;
- IV. La especificación de los casos y condiciones en que pueda ser modificada la estructura;
- V. El contrato de seguro contra incendios del inmueble para proteger las construcciones; y
- VI. El reglamento interno del condominio, debidamente aprobado por la Dirección.

CAPITULO XXXVI DE LA EJECUCION Y AREAS DE DONACION

Artículo 234.Acuerdo de ejecución de obras.- Para la ejecución de las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

- I. Las obras necesarias para mantener el condominio en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, serán efectuados por la administración, previa licencia en su caso, expedida por la Dirección, con cargo al fondo de gastos de mantenimiento y administración, cuando éste no sea suficiente o sea necesario efectuar obras no previstas, la

administración convocará a los condominios a fin de que, conforme a lo previsto el Reglamento interno, resuelvan lo conducente; y

- II. Las reparaciones o reposiciones urgentes en los bienes comunes e instalaciones generales, podrán ser efectuados por los condominios, en caso de falta de administrador.

Artículo 235. Áreas de donación.- Si el terreno o predio sobre el que se constituirá el régimen de propiedad de condominio, ya sea horizontal, vertical o de cualquier otro tipo, forma parte de un fraccionamiento en el cual, se llevó a cabo la donación correspondiente de terreno al H. Ayuntamiento en forma global, no será necesario que en el condominio se done terreno alguno, sin embargo se deberá cumplir con las áreas mínimas especificadas para esparcimiento y áreas verdes.

En caso contrario al supuesto anterior, el área de donación será equivalente al porcentaje de la superficie neta fijada para un fraccionamiento, según sea la zona donde se localice el proyecto, con la diferencia de que esta superficie no será escriturada ni entregada al H. Ayuntamiento, sino que será propiedad común de todos los condominios, asentando esta disposición en la escritura correspondiente, no pudiendo llevar a cabo, en ninguna forma y tiempo, construcción alguna ni aún con el acuerdo de todos los condominios, ya que esta área será destinada en su totalidad para áreas verdes, las cuales quedarán bajo el cuidado de todos los condueños, a través de su administración o la forma que ellos determinen.

CAPITULO XXXVII

DE LAS DISPOSICIONES COMUNES DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS

Artículo 236. Modalidades de Urbanización. Independientemente de que se autorice la construcción de un fraccionamiento o condominio de cualquiera de las modalidades que a continuación se mencionan, el fraccionador o promovente deberá presentar a la Dirección, un plano rector de la zona, en el cual desarrolló su proyecto, debiendo haber tomado en cuenta la influencia de los elementos urbanísticos que rodean al proyecto, la micro planeación y los mega proyectos de las zonas por desarrollar donde queda incluido el fraccionamiento en cuestión.

La ejecución de las zonas de urbanización en los fraccionamientos o condominios, podrá autorizarse por la Dirección en las siguientes modalidades:

- I. Urbanización Inmediata. Es aquella en la que el fraccionador o promovente deberá construir la totalidad de las obras de urbanización, dentro del plazo

señalado en el calendario de obra propuesta por el fraccionador o promovente y autorizado por la Dirección en la resolución respectiva y que en ningún caso podrá ser mayor de dos años, a partir a la fecha de iniciación de las obras;

- II. Urbanización por Etapas. Es aquella que debido a la extensión, características y costo de fraccionamiento o condominio, la Dirección podrá autorizar, al fraccionador o promovente, la ejecución de las obras de urbanización por etapa, de acuerdo a los plazos, requisitos y zonas que se determinen en una resolución respectiva;

En ningún caso, la urbanización total de fraccionamiento o condominio, quedará concluido en un plazo mayor de 5 años ya que si al término autorizado no sean concluido las obras se deberán iniciar todos los trámites necesarios para una nueva solicitud de permiso para construir; y

- III. Urbanización progresiva.- Es aquella en la que el fraccionador o promovente ejecutará la obra total de urbanización, en el plazo indicado en el inciso a) en este artículo y con las especificaciones indicadas para cada caso de este Reglamento, dichas obras podrán concluirse con la cooperación de los compradores de los lotes, predios, departamentos, viviendas, casas o locales.

El término urbanización progresiva, no se refiere al procedimiento constructivo que se empleará, ya que es obvio que se desarrollará en forma progresiva, ni al tiempo en que deberán ser concluidas las obras, ya que esta definida claramente en este artículo, sino a la construcción progresiva de la vivienda la cual podrá construirse por etapas dentro del fraccionamiento autorizado.

La Dirección únicamente autorizará la urbanización progresiva de fraccionamiento o de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio, cuando sean promovidos por dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, Estatal o Municipal.

Artículo 237. Impacto ambiental.- La realización de las obras que puedan causar, a juicios de la Dirección, desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señaladas en los reglamentos y normas técnicas ecológicas emitidas por la federación, a través de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, deberán sujetarse a la autorización del H. Ayuntamiento, previa evaluación del impacto ambiental, por personal público o privado, capacitado y autorizado para tal fin.

Para la obtención de la autorización, los interesados deberán presentar, ante la Dirección, una manifestación del impacto ambiental que sea originario por la realización de sus obras, en su caso, dicha manifestación deberá ir acompañada de un estudio de riesgo de la obra, de sus modificaciones o de las actividades previstas que consisten en las medidas técnicas, preventivas y correctivas para mitigar los efectos adversos al equilibrio ecológico durante la ejecución de su obra, su operación normal y en caso de accidente.

La Dirección facilitará una relación de los prestadores de servicio que realicen estudio de impacto ambiental; basada en lista oficial proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología Federal.

Una vez evaluada la manifestación del impacto ambiental, la Dirección dictará la resolución correspondiente. En dicha resolución podrá otorgarse el permiso para la ejecución de la obra, en los términos solicitados; negarse dicha autorización u otorgarse de manera condicionado a la modificación del proyecto, a fin de que eviten o disminuyan los impactos ambientales adversos.

CAPITULO XXXVIII DE LAS OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR Y PROMOVENTE

Artículo 238.El fraccionador o promovente está obligado a construir, por su cuenta y costo, todas las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio señalado en la urbanización respectiva, otorgada por la Dirección, incluyendo, en su caso, las señales y dispositivos para el control del tránsito; las construcciones de camellones y su respectiva jardinería, y la plantación de árboles en la vía pública, parque y zonas destinadas a ese fin.

Además de cumplir con las dimensiones mínimas de calles y banquetas, especificadas con anterioridad en los títulos de fraccionamientos y condominios se deberá consultar en las normas técnicas complementarias de este Reglamento, las especificaciones sobre resistencias y espesores mínimos de concreto en guarniciones, pavimentos y banquetas; secciones, tipo de calles y avenidas; dimensiones para guarniciones, desniveles entre banquetas y pavimentos, espesores de capa de terracería, sub-base, y pavimentos, así como sus respectivas compactaciones y en general información técnica requerida en el proyecto y la construcción de las vialidades.

En la intersección de calles y avenidas se deberán construir rampas para discapacitados, carros de mano o vehículos similares, acorde a las normas

dictadas en el Reglamento Para Minusválidos del Instituto Mexicano del Seguro Social.

La ejecución de proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio, deberá hacerse bajo la responsabilidad directa de un profesionista, con título legalmente expedido y que cuente con autorización para actuar como Director Responsable de Obra en este Municipio. La Dirección podrá dar asesoría con el objeto de que el proyecto contenga los lineamientos con los cuales se otorgará la autorización correspondiente.

El Director designado para la construcción de las obras de urbanización, será responsable solidario de todas las obligaciones que el fraccionador o promovente acepte, con relación a dichas obras y de acuerdo con este Reglamento.

El fraccionador o promovente, deberá enterar a la Tesorería Municipal, dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se le notifique la autorización del fraccionamiento o condominio, el importe de los derechos por la autorización. En el caso de la urbanización por etapas, el pago de derechos se fijará y se cubrirá por cada una de las etapas, tomando como base el presupuesto actualizado de la etapa correspondiente.

Si las obras respectivas no quedaran concluidas en el plazo autorizado por la Dirección o no se hubiere concedido prórroga para su conclusión, el fraccionador o promovente estará obligado a cubrir nuevamente el pago de derechos por monto de las obras que no se hayan realizado en tiempo.

Cabe hacer notar que el fraccionador o promovente, a la terminación de la obra, está obligado a colocar las señales de tránsito, como son; las restrictivas, informativas y preventivas. Para tal efecto, deberá tener la autorización respectiva del proyecto de señalización y demás dispositivas, para el control de tránsito necesario en el fraccionamiento o condominio, otorgada por el Departamento de Tránsito Municipal.

Artículo 239. Inicio de obra.- El Fraccionador o Promovente deberá dar aviso por escrito a la Dirección, de la fecha de iniciación de las obras de urbanización del fraccionamiento o condominio, basado exclusivamente en el proyecto definitivo. Dicho aviso, es independiente de los trámites que requieren para obtener el permiso de construcción respectivo.

Artículo 240. Reporte de obra.- La supervisión deberá constar de una bitácora de obra a la cual podrá tener acceso, cuando así lo requiera, el personal de la Dirección, independientemente del contrato que exista entre el contratante y el contratista, además de lo anterior, el supervisor deberá mantener la obra, en lugar

fijo y en forma permanente el libro de la bitácora debidamente filiado, hasta la terminación de las obras de urbanización.

El supervisor está obligado a elaborar el registro de obra, por medio de escritos y fotografías con el objeto de dejar constancia del acabado de las obras de urbanización y que éstas estén de acuerdo al proyecto definitivo, a efecto de garantizar la buena calidad de las obras. La Dirección podrá solicitar reportes adicionales a juicio de la misma. Los originales de los reportes de laboratorio deberán ser parte de registro.

En caso de falsear los resultados del laboratorio en detrimento de la calidad de la obra, la Dirección ordenará la demolición de los elementos involucrados en ese reporte y en caso de reincidencia se cancelará el contrato del supervisor de la obra y se suspenderá temporalmente la ejecución de la misma hasta que se haya verificado la calidad real en la totalidad de la obra ejecutada, sujetándose a las sanciones económicas que resulten.

Adicionada lo anterior, la suspensión está obligada a entregar a la Dirección, los informes mensuales de supervisión de las obras de urbanización, en base al proyecto definitivo y al calendario de obra autorizada. Así mismo, deberá hacerse mención de las correcciones que, en su caso, se hayan derivado de las observaciones hechas a la obra y comunicadas al fraccionador o promovente por la supervisión comisionada por la Dirección.

Artículo 241. Prórrogas.- Cuando el fraccionador o promovente no realice las obras de urbanización en el plazo autorizado, podrá solicitar a la Dirección, oportunamente y por escrito, una sola prórroga por un tiempo no mayor al 20% del tiempo inicialmente autorizado, exponiendo los motivos que ocasionará el retraso. La Dirección dictaminará la aceptación a rechazo de la solicitud de prórroga

Artículo 242. Ejecución para etapas.- Cuando las obras de urbanización deban ejecutarse por etapas, los trabajos se iniciarán por la primera debidamente aprobada, y deberá ser concluida íntegramente de tal forma que, esta etapa sea auto suficiente en todos sus servicios, cumplida esta condición se podrá continuar con las subsecuentes etapas en la misma forma en que se concluyó con la primera.

Artículo 243. Electrificación y teléfonos.- El fraccionador o promovente se obliga a realizar las obras de electrificación, con estricto apego a las características y especificaciones que señala la Comisión Federal de Electricidad y la Dirección de Alumbrado Público del H. Ayuntamiento, así como a promover ante Teléfonos de México, S.A., mediante escritos con copia a la Dirección, las instalaciones necesarias previas a la urbanización. Una copia de los planos de electrificación y

red telefónica, con firmas y sellos de autorización deberá ser anexada a la solicitud de permiso de la Dirección.

CAPITULO XXXIX DE LAS OBLIGACIONES DEL H. AYUNTAMIENTO CON LOS FRACCIONAMIENTOS

Artículo 244.Supervisión de obra. La Dirección deberá llevar a cabo la supervisión durante la construcción de las obras de urbanización que realicen los fraccionadores o promoventes, o en su defecto, la contratará cuando no cuente con la infraestructura técnica y humana. El objetivo de la supervisión será verificar el cumplimiento de las especificaciones y características autorizadas en el proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio.

La bitácora de obra deberá ser abierta con la intervención del personal comisionado por la Dirección para tal acto y del constructor, así como, de la supervisión cuando las obras sean contratadas por el H. Ayuntamiento; cuando la obra sea contratada entre una dependencia oficial diferente al H. Ayuntamiento o con un constructor o entre particulares, la bitácora deberá ser abierta por la supervisión y el personal comisionado por ambas partes. Asimismo, la Dirección supervisará la obra cuando se requiera, haciendo las observancias pertenecientes en la bitácora.

Artículo 245.Dictamen Técnico de Terminación de Obra.- Una vez concluida la totalidad de las obras de urbanización, la Dirección elaborará un dictamen técnico sobre ejecución de las mismas previa solicitud por escrito del fraccionador o promovente, dicho dictamen tiene por objeto verificar que el fraccionador o promovente haya cumplido con todas las obligaciones que le señala este Reglamento; las observaciones hechas en bitácora por los supervisores de la Dirección y ejecutando las obras de urbanización, conforme al proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio autorizado.

En el caso de que el dictamen técnico, no apruebe la totalidad de las obras, el fraccionador o promovente deberá corregir las anomalías que se desprendan de dicho dictamen a su costo, para que posteriormente, el interesado solicite ante la Dirección, un nuevo dictamen.

Tratándose de condominios, el dictamen técnico a que se refiere este artículo no implica en ningún caso la municipalización del mismo, toda vez que la prestación de los servicios urbanos básicos, siempre será responsabilidad de la administración del condominio.

CAPITULO XL DE LAS AUTORIZACIONES

Artículo 246. Requisitos.-La autorización de las solicitudes de fraccionamiento y para la constitución o modificación del régimen de propiedad en condominio, serán facultad exclusiva de la Dirección, serán nulas de pleno derecho todas aquellas autorizaciones que no se ajusten a lo dispuesto en este párrafo, por lo que, ningún servidor público municipal, diferente al mencionado tendrá facultades al respecto.

La solicitud referida en el párrafo anterior deberá presentarse por escrito ante la Dirección a fin de que ésta elabore proyecto de dictamen respectivo.

El propietario solicitante podrá comparecer personalmente o por medio de un apoderado en los términos de la legislación civil.

Toda solicitud por escrito de autorización de fraccionamiento o condominio se presentará por duplicado y deberá ser acompañada de una copia de cada uno de los siguientes documentos y planos:

- I. Carta catastral urbana o escala 1:20,000 de la Dirección Estatal de Catastro, marcando la superficie por fraccionar;
- II. Factibilidad de uso de suelo otorgado por quien corresponda dependiente de la obra;
- III. Constancias de compatibilidad urbanística otorgada por quien corresponda dependiente de la Dirección;
- IV. Copia certificada de la escritura de propiedad;
- V. Factibilidad de agua potable y drenaje otorgada por el Sistema de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Matehuala (SAPSAM);
- VI. Certificado de libertad de gravámenes del predio;
- VII. Certificado de no adeudo de impuesto prediales;
- VIII. Copia certificada de la inscripción del predio en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;
- IX. Constancia de alineamiento expedido por este Departamento dependiente de la Dirección;
- X. Programa físico para la ejecución de la obra;
- XI. Especificaciones para todos los conceptos que intervienen en las obras;

XII. Copia del plano rector de la zona donde se incluya el área y las condiciones urbanísticas que determinaron las vialidades del proyecto; y

XIII. Planos debidamente firmados por el Director Responsable de Obra de:

a. Plano fotográfico del terreno destinado al fraccionamiento o condominio, en escala 1:1000, que contenga: Superficie total, localización y orientación. Colindancias perimetrales actualizadas, con nombres de colindantes, ancho y nomenclatura de vías públicas, accidentes naturales dentro del predio, como son: corrientes, cañadas, obras de ingeniería como puentes, vados, canales ductos y líneas de energía eléctrica, acotado las zonas de Propiedad Federal, Estatal o Municipal, en el caso de que las hubiere. La o los poligonales de apoyo con distancias entre vértices y su cuadro constructivo en general. Las curvas de nivel a distancias que permitan determinar las pendientes del terreno, con un máximo de equidistancia de 50 centímetros. Localización de los bancos de nivel de apoyo, su elevación al milímetro y descripción del banco de nivel base para el inicio de la nivelación de las poligonales.

b. Plano de lotificación, manzanas y alineamientos, a una escala no inferior a 1:1000. Este plano debe incluir además: El trazo de calles, avenidas y andadores en su caso, incluyendo camellones y banquetas. El nombre propuesto para las vialidades. En el caso de vivienda progresiva, siembra y números del predio propuesto y en caso de venta de lotes, la numeración de éstos. En ambos casos se enumeran las manzanas propuestas en el proyecto. Estacionamientos propuestos. Áreas de donación. Cuadro informativo incluyendo: superficie total, de donación, de vialidades y vencible. Número de habitantes en proyecto. Ubicación de locales comerciales y de otras áreas destinadas a fines socio-culturales, médico-asistenciales, recreativo-deportivos, cívico-administrativos y educacionales, en caso de que las hubiere.

c. Plano de agua potable, autorizado por SAPSAM que incluya: Localización de la fuente de abastecimiento del agua, gasto y dotación propuesta en litros/habitante/día. Red de tuberías, indicando el diámetro, clase y tipo en cada tramo, así como, la localización, altura y capacidad de los tanques de regularización propuestos. Ubicación de los cruceros y descripción de cada una,

así como la cota de plantilla, cota pieza métrica, y carga disponible en cada crucero. Detalle tipo del cuadro de tomo domiciliario, así como la ubicación de la toma de cada predio.

- d. Plano de drenaje, autorizado por SAPSAM que incluya: Red de tuberías indicando el tipo, diámetro, pendiente y longitud en cada tramo. Ubicación del pozo. Lugar de descarga del colector principal con su elevación respectiva. Detalle de un pozo tipo de visita. Ubicación de las descargas domiciliarias con respecto a cada lote y el diámetro propuesto, así como un detalle de la conexión de la descarga a la red.
- e. Plano de la red de energía eléctrica para servicio público y doméstico, autorizado por la Dirección de Alumbrado Público Municipal y la Comisión Federal de Electricidad, que incluya los datos elementales de proyecto, como son: demanda, simbología y demás.
- f. Plano de jardinería incluyendo cantidad y variedad de árboles propuestos, tanto en áreas verdes como en camellones y zona jardinera en banquetas, debidamente autorizado por el Departamento de Ecología y Gestión Ambiental del H. Ayuntamiento.
- g. Plano de red telefónica autorizado por Teléfonos de México.

Artículo 247. Procedimiento para autorización.- Una vez que el fraccionador o promovente haya presentado su solicitud y toda la documentación de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, la Dirección integrará el proyecto de dictamen, en base al estudio del expediente en un tiempo no mayor a 20 días hábiles y emitirá su resolución aprobando o rechazando la solicitud respectiva.

En caso de que el proyecto de fraccionamiento o condominio deba ser modificado, el interesado deberá corregir los estudios, análisis o planos correspondientes, a cada efecto de que sean adecuadamente integrados, solicitando la revisión del proyecto.

En caso de que el dictamen sea favorable al interesado, la Dirección se lo notificará, indicándole las obligaciones que deberá cumplir relativas al pago de derechos, al otorgamiento de donaciones, a las características y especificaciones de la obra y a la presentación de la fianza, para asegurar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la autorización.

Artículo 248. Expediente autorizado.- Fraccionador o promovente deberá entregar a la Dirección, dentro de los 15 días naturales siguientes a aquél en que se le notificó la resolución favorable, el original y tres tantos del proyecto definitivo del fraccionamiento o condominio, debidamente ajustado a los lineamientos, características y especificaciones que se deriven de este Reglamento y la autorización respectiva.

La Dirección remitirá copia de los planos definitivos de lotificación o zonificación de lotes o predios al Registro Público de la Propiedad y de Comercio y la Dirección de Catastro Municipal y entregará un tanto de los planos que estarán sellados debidamente y firmados por el C. Director de Obras Públicas. Cuando la solicitud haya sido rechazada, por la Dirección notificará al interesado de los fundamentos y motivos que la causaron.

Artículo 249. Vigencia de la autorización.- La vigencia de la autorización para la urbanización será de dos años como máximo.

CAPITULO XLI DE LAS FIANZAS

Artículo 250. Presentación de la fianza.- Dentro de los 15 días naturales posteriores a la autorización, el fraccionador o promovente, ya sea de índole Federal, Estatal, descentralizado, paraestatal, particular o constructor, en el caso de que éste último sea contratado directamente por el H. Ayuntamiento, deberá presentar ante la Tesorería Municipal y la Dirección, una fianza de cumplimiento, al acto de asegurar que llevará acabo las obras de urbanización en forma y tiempo convenidos y cumplirán con todas y cada una de las obligaciones que asumieron conforme a este Reglamento.

Dicha garantía podrá consistir en:

- I. Fianza expedida por compañía autorizada con valor del 25% del presupuesto total de las obras de urbanización; y
- II. Hipoteca de inmueble distinto a los predios por urbanizar que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior.

Artículo 251. Fianza por obra en etapas.- Cuando la Dirección resuelva que un fraccionamiento o condominio se urbanice por etapas, la fianza se constituirá antes de iniciar cada una, tomando como base para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por construir, actualizando los precios al momento en que ésta se pretendió iniciar.

Artículo 252. Caducidad de la fianza.- La fianza no podrá cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año contado a partir de la fecha en que la Dirección elabora el dictamen, en el cual, se indica que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas por este Reglamento y conforme a la autorización respectiva, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos.

Cumpliendo el plazo a que se refiere el párrafo anterior, el fraccionador o promovente solicitará a la Dirección, la cancelación de la fianza que al efecto se haya constituido.

Tratándose de condominio en que se haya cancelado dicha obra en garantía, la administración del mismo será responsable ante los condominios, en que las obras de urbanización correspondiente, se conserven en buen estado y los servicios urbanos respectivos se presten suficiente y adecuadamente.

Artículo 253. Aplicación de la fianza.- La Dirección hará efectiva la fianza a que se refiere este capítulo cuando el fraccionador o promovente:

- I. No cumpla con el calendario de obra autorizado;
- II. No se haya apegado a las especificaciones y características de la obra fijadas en este Reglamento y en la autorización respectiva;
- III. No se haya acatado las observaciones que la supervisión de la Dirección le hubiere hecho en el transcurso de la obra; y
- IV. Deje de prestar suficiente y adecuadamente los servicios a que está obligado por este Reglamento.

La Dirección con los recursos derivados de las garantías, ejecutará directamente las obras de urbanización que haya realizado el fraccionador o promovente.

CAPÍTULO XLII DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 254. Las infracciones a las normas del presente Reglamento, serán sancionadas conforme a las disposiciones contenidas en el mismo.

Artículo 255. Es obligación de todo particular que pretenda realizar cualesquiera de las acciones que se mencionan en el artículo 3 recabar ante la Dirección, la factibilidad previa a la licencia de construcción, 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.

Artículo 256. Las licencias de construcción tendrán carácter, cuando se hayan completado los requisitos señalados en el artículo 257, pudiéndose otorgar licencias condicionadas, siempre y cuando los documentos complementarios no sean técnicamente indispensables, pero nunca cuando falte el dictamen del Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado si se requiere.

Artículo 257. Son requisitos para el otorgamiento de Licencias de Construcción, Alineamientos y Asignaciones de Número Oficiales a juicio de la Dirección:

- I. Solicitud de Licencia con datos completos suscrita por el propietario o representante legal;
- II. Anexar documentación que acredite propiedad del terreno y copia del pago del impuesto predial del año en curso y de los servicios de agua, en su caso;
- III. Factibilidad otorgada por la dirección;
- IV. Proyecto que se ajusten a las normas señaladas en dicha factibilidad; y
- V. Planos para el permiso que contengan como mínimo:
 - a. Planta (s) arquitectónica (s) de conjunto
 - b. Plantas de cimentación
 - c. Drenaje
 - d. Cortes
 - e. Alzados
 - f. Localización con medidas de terreno y referencias a esquinas
 - g. Procedimientos técnicos constructivos
 - h. Especificaciones generales
 - i. Cotas parciales y totales
 - j. De cuadro informativo con datos completos

- k. Aprobación pública del Departamento de Salud Pública del Estado.
- l. Comprobación del registro de obra ante la Dirección de Catastro del Estado.
- m. Los que señale la factibilidad.
- n. Pago de los derechos del Ayuntamiento.

Artículo 258. La ejecución de las obras se ajustará 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 dar aviso a la dirección, en un plazo máximo de 15 días, la que determinara si es procedente o no.

Artículo 259. Es obligatoria la licencia de habitabilidad, para todas las construcciones, exceptuando aquellas realizadas por auto-construcción y las autorizadas vía habitación popular.

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

Artículo 260. La Dirección ejercerá control sobre los directores 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 las habitabilidades pendientes. Se entiende por obra terminada aquella que es suficiente en sus instalaciones como o que por lo menos cumple, con los requisitos mínimos del cajón de crédito correspondiente otorgado para su construcción.

Artículo 261. Se otorga un plazo de 15 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 periodo deberá cubrirse derechos por cada bimestre vencido o fracción de acuerdo a los que señala la Ley de Ingresos en vigor.

Artículo 262. El cumplimiento al presente reglamento será verificado por el cuerpo de inspección, mediante visitas periódicas asentando las observaciones pertinentes al desarrollo de las obras.

Artículo 263. Los inspectores previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, con sujeción a las normas establecidas en el artículo respectivo, siendo estrictamente necesario un específico acuerdo o escrito, emitido por la dirección, debidamente fundado y motivado, para realizar inspecciones en edificios habitados.

Artículo 264. Los inspectores levantarán las actas de infracción correspondientes por violación al Reglamento, las que servirán para aplicar la sanción de acuerdo a la Ley de Ingresos en vigor, para cada uno de los aspectos, sin perjuicio de que se contemplen las obligaciones, motivo de la infracción.

Artículo 265. Podrán otorgarse permisos sin licencias, cuando se trate de ampliaciones que no excedan a 20 m² (veinte metros cuadrados) o modificaciones menores que se refieran al mejoramiento a la vivienda, mediante la expedición de una orden de pago que cubran los derechos correspondientes.

Artículo 266. No se requerirá licencia para efectuar las siguientes obras:

- I. Resanes y enjarres interiores;
- II. Reposición y reparación de pisos que no afecten a la estructura;
- III. Reparación de albañales y registro interiores;
- IV. Limpieza enjarres aplanados, pintura y revestimientos en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar molestias al vecindario;
- V. Impermeabilización y corrección de humedades o efectos salitrosos en interiores;
- VI. Pinturas y revestimiento de interiores;
- VII. Impermeabilización y reparación de azotea integralmente sin que se afecten elementos estructurales;
- VIII. Acciones emergentes, para prevención de accidentes, con reserva de comunicar a la dirección, dentro un plazo menor de 62 horas, a partir de la iniciación de la obra;
- IX. Construcción de carácter provisional para uso de oficinas de obras, bodegas o vigilancia en el periodo donde se indique la obra y los servicios sanitarios provisionales correspondientes;
- X. Elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble.

XI. Aquellas acciones permisibles y cuando a juicio de la dirección, no se afecten los intereses del municipio; y

XII. Reparación de tuberías de agua.

Artículo 267. No se concederán nuevas licencias para Directores que haya incurrido en infracciones al presente Reglamento, hasta en tanto no las regularicen.

Artículo 268. Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra, con sujeción a lo que establece el artículo 277 de este Reglamento.

Artículo 269. En el caso de suspensión de obra, por así convenir a los interés de los particulares, deberán de darse aviso a la dirección en un plazo no mayor de quince días, para asentarlo en la licencia de construcción correspondiente y evitar que se cumpla el plazo concedido a la misma, así como a la reiniciación de labores, cuando una licencia se otorgue con carácter condicionado, ésta tendrá una licencia de noventa días y únicamente cuando se justifique por retraso por causas imputables al trámite ante la dependencia del Ayuntamiento involucrada, se podrá conceder plazo extraordinario; una vez expirado el mismo se otorgará conforme lo disponga la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 270. Una vez concluido el plazo de la licencia definitiva, si no se terminaron las obras autorizadas, podrán otorgarse prórrogas bimestrales, cuyos derechos se cubrirán de acuerdo en lo señalado en la ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 271. Para obtener la licencia de habitabilidad, será imprescriptible que lo ejecutado corresponda íntegramente a lo autorizado. La verificación de lo anterior se llevará 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, sin afectación de ninguna especie a la vía pública.

Artículo 272. Tanto el (los) propietario (s) como los contratistas particulares o empresas contratistas serán solidarios ante la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones secundarias que resulten de la aplicación de este Reglamento.

Artículo 273. Las licencias que amparan la habitación (promovida por el H. Ayuntamiento, a través del Departamento de Obras Públicas) popular quedarán exentas de los trámites que la Dirección estime necesarios, siendo indispensable la documentación que 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 auto construcción, 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 obra quedaran abiertos. Este artículo aplica, para construcciones no mayores a 50 m2.

Artículo 274. Las licencias no contempladas en este Reglamento incluyendo los pagos por los derechos correspondientes, quedarán sujetos a permisos especiales o extraordinarios, los que se determinarán en un análisis razonado y por analogía de circunstancias, pero siempre procurado que el criterio establecido preserve los intereses del municipio.

Artículo 275. Para obras cuya construcción esté suspendida será obligatorio como y bajo la responsabilidad compartida entre directores y propietarios, aislar de la vía pública dicha obra, utilizando barda provisional o cubriendo vanos y protegiendo las áreas que constituyan peligros a la comunidad.

CAPÍTULO XLIII DE LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA CUMPLIRLO

Artículo 276. Queda estrictamente prohibido ejecutar cualquier actividad normada por este Reglamento sin el previo aviso por escrito, dirigido al Ayuntamiento y presentado a través de la Dirección y además, sin autorización, licencia o permiso correspondiente.

Artículo 277. La Dirección para hacer cumplir lo dispuesto en el presente Reglamento, aplicará indistintamente cualquiera de los siguientes medios:

- I. Apercibimiento;
- II. La suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:
 - a. Por haberse incurrido en falsedad proporcionando mal, los datos en las solicitudes, trámites, o documentos en general relacionados a la expedición de licencias o permisos.
 - b. Por contravenirse con la ejecución de la obra, como se mencionan a continuación en las siguientes leyes: la Ley Estatal de Monumentos Arqueológicos e Históricos, la Ley Estatal de Fraccionamientos o cualquier otro cuerpo normativo de observancia y aplicación Municipal.

- c. Por carecer en el lugar de ejecución de la obra, el libro de registros 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 el Reglamento, sin contar con el asesoramiento del Director Responsable de la ejecución de la misma, cuando para ello sea requisito, o que dicho Director no esté reconocido como tal por 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 la seguridad de las personas o cosas.
- h. Por omitirse o no proporcionar con la oportunidad debida a la dirección, los informes o datos que establece el Reglamento.
- i. Por impedir, negar, u obstaculizar al personal de la dirección, los medios necesarios para el cumplimiento de su función de este Reglamento.
- j. Por usar una construcción o parte de ella, sin haber determinado, ni obtenido la autorización a tal respecto, o por darle, un uso diverso al indicado en la licencia o permiso de construcción.
- k. Por invasión de servidumbres en contradicción 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 de reparar la obra y será de nueva cuenta sancionado, después del lapso de un mes requerido (de acuerdo a la Ley de Ingresos del Municipio).

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 o poseedor de la obra, y procederá en los casos señalados en los incisos b, e, f, g, i, l, k señalados anteriormente.

Artículo 278. Por las violaciones al presente Reglamento se impondrá una multa a los infractores a través de esta Dirección y se calificarán de conformidad con la Ley de Ingresos en vigor.

CAPÍTULO XLIV DE LOS RECURSOS

Artículo 279. Contra los actos o decisiones de la Dirección ejecutados o dictados con motivo de la aplicación de la norma prevista en el presente Reglamento, procede el recurso de revocación.

El recurso de revocación se impondrá por escrito por el agraviado o su representante legal, ante la Sindicatura del Ayuntamiento, dentro del término de diez días hábiles, contados a partir de la fecha en la que se haya notificado el acto o resolución en pugna, expresando los agravios, que le cause dicho acto o resolución.

Artículo 280. 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 de interposición del recurso, y acompañe una copia simple de dicha solicitud para la Dirección, en este caso, el recurso de referencia, debe ser presentado ante el funcionario antes precisado, quien debe tomar todas las medidas que sean pertinentes, para que la suspensión provisional, sea acatada 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 el depósito en efecto o fianza que deberá fijar el Secretario General o Síndicos, y que deberá efectuarse el pago 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 efectación patrimonial fuere común.

Artículo 281. Cuando conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, el escrito de interposición del recurso será presentado ante la Sindicatura.

Artículo 282. Recibido el escrito de interposición del recurso, y en su caso el expediente del informe a que alude el artículo anterior, la autoridad encargada de resolverlo dictará 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.

Artículo 283. Concedida la suspensión definitiva, ésta deberá ser acatada de inmediato por todas las autoridades municipales, que tengan conocimiento del mismo. 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 en los artículos de la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 284. El recurso será resuelto por la Sindicatura, dentro de los treinta días (30) posteriores a su admisión, sin tener en cuenta más elementos, que los haya consignado en el expediente de que se trate y lo turnará a los Síndicos para su aprobación.

Artículo 285. Cuando a juicio de los Síndicos, resulten manifiestamente infundados los motivos de impugnación, o anexados los motivos que se hayan invocado con agravio o se advierte claramente que el recurso fue interpuesto con el sólo fin de entorpecer o retardar la ejecución de la relación de los actos impugnados, se impondrá al recurrente y a su Representante Legal, una multa equivalente a quince días de salarios mínimos vigente en la región estipulada por la Ley Federal del Trabajo.

Artículo 286. Contra las multas impuestas por violaciones al presente Reglamento, procede el recurso previsto en los artículos de la Ley Orgánica

CAPÍTULO XLV DE LOS APOYOS A PROGRAMAS DE DESARROLLO

Artículo 287. En el municipio el apoyo de programas de desarrollo que conlleven prosperidad económica para sus habitantes, a juicio del Ayuntamiento se otorgará 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.

ARTICULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Se abrogan o derogan en su caso, todas las disposiciones que se opongán a la aplicación de este reglamento.

SEGUNDO.- El reglamento entrará en vigor a los tres días de su publicación por parte del municipio. Salón de sesiones del H. Cabildo Municipal Matehuala, S.L.P. Por lo tanto ordeno se imprima, publique y se le dé el debido cumplimiento.

TERCERO.- Este Reglamento queda sujeto a cambios que se implementarán conforme al Plan de Desarrollo Urbano a juicio de la Dirección de Obras Públicas y del H. Cabildo; previendo que todo cambio deberá ser para el beneficio del desarrollo urbano del municipio de Matehuala, S.L.P.

SUFRAGIO EFECTIVO NO REELECCION.
C.P. FRANCISCO JAVIER HERNANDEZ LOERA.
PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL.
(Rúbrica)

LIC. FRANCISCO MARTINEZ CARDONA.
PRIMER SÍNDICO MUNICIPAL
(Rúbrica)

LIC. JUAN MARTIN RIVERA CASTILLO.
SEGUNDO SÍNDICO MUNICIPAL.
(Rúbrica)

REGIDORES:

C. MA. GUADALUPE MOLINA AMAYA
PRIMER REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

PROF. FRANCISCO JAVIER BERINO MENDOZA
SEGUNDO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

PROFR. JOSE ENCARNACION MEDELLIN RANGEL
TERCER REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

LIC. PERLA EMIRETH GUERRA HERNANDEZ.
CUARTO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

C.P. MARCO ANTONIO HERNANDEZ CHAVERRI.
QUINTO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

C. JOSE PAZ VILLANUEVA CONTRERAS.
SEXTO REGIDOR CONSTITUCIONAL.
(Rúbrica)

LIC. ISABEL CRISTINA RUEDA LEIVA.
SEPTIMO REGIDOR CONSTITUCIONAL
(Rúbrica)

ING. JUAN FRANCISCO CORDOVA MARTINEZ.
OCTAVO REGIDOR CONSTITUCIONAL.
(Rúbrica)

C. FELIPE RODRIGUEZ GRIMALDO.
NOVENO REGIDOR CONSTITUCIONAL.
(Rúbrica)

PROFA. MARGARITA LOPEZ RAMIREZ.
DECIMO REGIDOR CONSTITUCIONAL.

(Rúbrica)

BIOL ONESIMO GONZALEZ COSTILLA.
DECIMO PRIMERO CONSTITUCIONAL.

(Rúbrica)

ISABEL CRISTINA GALLEGOS CRUZ
REGIDOR DE MAYORIA RELATIVA

(Rúbrica)

LIC. ALBERTO AVILA MEDELLIN.
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.

(Rúbrica)