

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL H. AYUNTAMIENTO DE HOCTÚN

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Las disposiciones de este Reglamento regirán para el Municipio de Hochtún, debiendo sujetarse a las mismas toda excavación, reparación, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o privada, así como todo acto de ocupación de la vía pública, uso de predios, construcciones, estructuras, instalaciones y servicios públicos.

Artículo 2.- Corresponde al Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Hochtún, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, la aplicación y vigilancia del presente Reglamento, a la que para los fines de este ordenamiento se denominará como la Dirección.

Artículo 3.- Para dar cumplimiento a los fines a que se refiere el artículo 2 de este Reglamento, la Dirección tendrá las facultades siguientes:

- I.** Sugerir a la o el Presidente Municipal, las determinaciones administrativas para que las construcciones, instalaciones, calles y servicios públicos, reúnan las condiciones necesarias de calidad, seguridad, higiene, comodidad y estética.
- II.** Controlar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y a las Leyes sobre la materia.
- III.** Conceder o negar licencias para actividades relacionadas con el Desarrollo Urbano de acuerdo con este Reglamento.
- IV.** Inspeccionar las construcciones e instalaciones que se ejecuten, para verificar su concordancia con los planos y proyectos autorizados.
- V.** Ordenar la suspensión o clausura de las obras en los casos previstos por este Reglamento.
- VI.** Dictar las disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado ruinoso u obra peligrosa, informando a la o el Presidente Municipal.
- VII.** Dictar las disposiciones conducentes para prevenir o suprimir las molestias que causen los establecimientos o instalaciones malsanos y en el caso de necesidad del cierre o la adecuación de éstos, informar a la o el Presidente Municipal.
- VIII.** Ejecutar con cargo a los propietarios las obras ordenadas en cumplimiento de lo dispuesto en este Reglamento, que no hagan en el plazo que se les fije.

- IX.** Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones en los casos previstos por este Reglamento.
- X.** Autorizar o negar de acuerdo con este Reglamento y demás disposiciones sobre la materia, el uso o destino de una edificación o instalación.
- XI.** Imponer las sanciones correspondientes por incurrir en violaciones a este Reglamento.
- XII.** Autorizar nombramientos de Directores Responsables de Obras, llevando un registro clasificado de los mismos y cancelar su inscripción cuando las faltas a las normas de este Reglamento así lo ameriten, y
- XIII.** Las demás que le confieran las Leyes, este Reglamento y cualesquiera otras disposiciones.

Artículo 4.- La o el titular de la Dirección de preferencia deberá contar con experiencia en el ámbito de la construcción, quien aplicará las disposiciones de este Reglamento.

TÍTULO SEGUNDO

VÍA PÚBLICA

CAPÍTULO I

DEFINICIONES Y GENERALIDADES

Artículo 5.- La vía pública es la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue al alineamiento oficial o al lindero determinado por los derechos de vía de los servicios públicos.

Se entiende por vía y espacio público, aquellas superficies de dominio y uso común destinadas o que se destinen, al libre tránsito por disposición de la Autoridad Municipal.

Las vías o espacios públicos deberán tener condiciones adecuadas de aireación e iluminación de acceso a los predios colindantes, de instalación de infraestructura y mobiliario urbano de uso público.

Artículo 6.- Las vías públicas tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles. Corresponderá a la Autoridad Municipal la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos y otros semejantes, que se refieran al destino de las vías públicas conforme a las Leyes y Reglamentos respectivos.

Artículo 7.- Todos los terrenos que en los planos oficiales de la Dirección en los archivos municipales y estatales aparezcan como vía pública y destinados a un servicio público, se presumirán por este sólo hecho como de la propiedad municipal y, como consecuencia, de

naturaleza inalienable, por lo que, la carga de la prueba de un mejor derecho corresponderá al que afirme que dicho terreno es de propiedad particular.

Artículo 8.- Corresponde a la Dirección dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público tales medidas.

CAPÍTULO II

USO DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 9.- Se requiere autorización expresa de la Dirección, para:

- I.** Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública.
- II.** Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicio público o con construcciones provisionales.
- III.** Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y guarniciones de la vía pública o privada, y,
- IV.** Construir instalaciones subterráneas.

La Dirección, al otorgar autorización para las obras anteriormente mencionadas, señalará en cada caso las condiciones bajo las cuales se conceda. Los solicitantes, estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original o el pago de su importe, cuando la Dirección los realice.

Artículo 10.- Queda prohibido usar la vía pública, en los siguientes casos:

- I.** Para aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción en forma aérea o subterránea.

En las obras e instalaciones de este tipo, ejecutadas antes de la vigencia de este Reglamento y para los casos que así lo ameriten o de interés público, la Dirección procederá a fijar una renta por el tiempo que dure la invasión, cuyo monto será cubierto en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en la Dirección y, en su caso, ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, pudiendo la propia Dirección realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando este no los haya realizado en el plazo fijado.

- II.** Para la preparación de mezclas que se requieran para cualquier construcción.
- III.** Para establecer puestos comerciales o de cualquier clase o usarla con fines conexos a alguna negociación.

- IV. Para edificar monumentos conmemorativos en los jardines públicos, plazas, glorietas o calles del Municipio o la remodelación o cambio de una existente, sin la autorización de la Dirección, para instalar aparatos o mobiliario urbano cuando su instalación entorpezca el tránsito en arroyos o banquetas, así como, para drenar el agua pluvial de techos o balcones sobre las banquetas o predios colindantes, debiendo canalizarse dicha agua hacia el interior del predio.
- V. Para depósitos de basura y otros desechos, y,
- VI. Para aquellos otros fines que La Dirección considere contrarios al interés público.

Artículo 11.- Las licencias o concesiones que la Autoridad Municipal otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinado al servicio público, no crean sobre éstos ningún derecho real o posesorio en favor del permisionario o concesionario.

Tales licencias o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso, podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos o en general, con perjuicio de cualesquiera de los fines a que estén destinadas las vías o los bienes mencionados.

Artículo 12.- Quienes, con licencia o concesión otorgada por La Dirección, usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a la misma, los planos detallados de la localización de las instalaciones ejecutadas o que se vayan a ejecutar en ella.

Asimismo, se requerirá autorización expresa de la Dirección, para derribar árboles, independientemente de cumplir con lo establecido en la Ley de Protección al Ambiente del Estado y su Reglamento, así como en las demás disposiciones aplicables de la materia.

Artículo 13.- Las personas físicas o morales, que, con permiso de La Dirección, ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier otra 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 penales a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos, en la forma y plazos que al efecto les sean señalados por dicha Dirección.

En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto, no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere este artículo, la Dirección, procederá a ejecutar los trabajos relativos y hará la relación de los gastos a nombre del propietario

a fin de que éstos sean cubiertos en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en la misma.

En caso de no lograr su cobro, se turnará el expediente a la Tesorería Municipal, para que proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de los trabajos con la sanción correspondiente.

Artículo 14.- Queda prohibido la ocupación de la vía pública para los fines a que se refiere el artículo anterior, sin permiso previo de la Dirección, la cual tendrá la facultad de fijar horarios para el estacionamiento de vehículos con arreglo a lo que disponga al efecto el Reglamento de Tránsito vigente.

Artículo 15.- Los cortes en banquetas o guarniciones para la entrada de vehículos a los predios, no podrán entorpecer el tránsito de peatones o ser inseguros para éstos. En caso necesario, la Dirección podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

Artículo 16.- El cierre temporal o definitivo de una vía pública sólo puede autorizarse por acuerdo del Ayuntamiento fundado en motivo del interés general.

Artículo 17.- De acuerdo con la clasificación de los fraccionamientos, la dimensión mínima de la vía pública se sujetará a las disposiciones de la tabla número 1 en el capítulo denominado Vialidades, Infraestructura y Diseño de este Reglamento.

CAPÍTULO III

INSTALACIONES AÉREAS Y SUBTERRÁNEAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 18.- Las instalaciones en la vía pública, tales como las correspondientes a teléfonos, agua potable y drenaje, semáforos, conducción eléctrica y alumbrado público, gas y otras semejantes, deberán alojarse en forma tal, que no interfieran entre sí, en general, las instalaciones de agua potable y teléfonos se alojarán en el lado norte y lado oriente de las diversas vías públicas, las líneas de alimentación de la Comisión Federal de Electricidad y Alumbrado Público se alojarán en el lado sur y poniente de las vías públicas.

Estas normas, fundamentalmente se refieren a las calles de una sola vía orientadas con respecto a la traza urbana original de la cabecera municipal de Hochtún. En colonias y fraccionamientos con diferente trazo, así como en avenidas, la Dirección determinará la ubicación de aquellos servicios en coordinación con los prestadores de los mismos.

Artículo 19.- En los casos de calles con restricciones por tratarse de zonas históricas, monumentales o vías de uso exclusivamente peatonal, la ubicación de las diversas instalaciones será subterránea u oculta, de manera que sólo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

En general, para alojar tuberías de agua, drenaje, teléfonos o electricidad debajo del nivel del piso, la profundidad de la cepa de alojamiento será cuando menos de 0.60 mts. de profundidad en los arroyos; y por excepción, la profundidad de las cepas que alojen tomas domiciliarias de agua potable no será menores de 0.35 m. del nivel del pavimento junto a la guarnición.

Artículo 20.- Los prestadores de servicios, comunicarán a la Dirección, las obras que vayan a realizar enviando para tal propósito los planos respectivos. La Dirección, hará constar la recepción de la solicitud y en su caso, otorgará la aprobación para hacer los trabajos en un plazo no mayor de diez días.

Asimismo, los solicitantes darán aviso a los demás concesionarios que tengan líneas que hayan de ser cruzadas o que estén colocados encima o debajo de los que se traten de establecer. Los propietarios de las líneas establecidas con anterioridad tienen derecho de vigilar la instalación de las nuevas y de ocurrir a la Dirección, para que dicte las medidas necesarias en el caso de que la nueva línea, no se ajuste a las reglas precisas.

Artículo 21.- En los casos de emergencia, las empresas que presten servicios públicos podrán hacer instalaciones provisionales sin la respectiva autorización y en un plazo no mayor de tres días hábiles a partir de la fecha de inicio de los trabajos, quedando obligados a avisar a la Dirección, la que fijará el plazo máximo de permanencia de tales instalaciones.

Artículo 22.- Los propietarios de instalaciones, estarán obligados a conservarlas en buenas condiciones. La Dirección, por razones fundadas de seguridad e interés público, podrá ordenar el cambio de lugar o la supresión de un poste o instalación, y sus propietarios, estarán obligados a hacerlo por su cuenta quedando entendido, que, si no lo hicieren dentro del plazo que se les fije, lo hará la citada Dirección, con cargo a dichos propietarios.

Artículo 23.- Se entiende por poste, todo pie derecho y vertical empotrado en el suelo o que sirva a algún servicio público, como teléfonos o servicios de electricidad, o bien, como un distintivo o señal.

Cualquier poste que se coloque en la vía pública deberá guardar las condiciones de seguridad, servicio y estética y por regla general, se colocarán a 0.25 m. hacia adentro de la orilla de las banquetas y en caso de no existir éstas, se colocarán a la distancia de 0.25 m. hacia adentro del sardinel de la banqueta en proyecto. En casos diversos de los antes citados, su colocación quedará a juicio de la Dirección.

Artículo 24.- Queda prohibido a los prestadores de servicios públicos, la colocación de sus instalaciones en las banquetas en forma tal, que obstruyan las entradas de los predios. La infracción a esta disposición obliga a los prestadores a remover por su cuenta la instalación indebida.

Los particulares que pretendan realizar edificaciones o remodelaciones en sus inmuebles y requieran la remoción de alguna instalación de servicio público, harán la solicitud respectiva a la Dirección, la cual, resolverá lo conducente, siendo el costo de los trabajos a cargo del solicitante.

Artículo 25.- Se prohíbe poner cables de retenidas oblicuas a menos de 2.50 m. de altura sobre el nivel de la banqueta. Las ménsulas, alcayatas o cualquier apoyo semejante, usados para el ascenso a los postes, no podrán fijarse a menos de 2.50 m. sobre el nivel de la banqueta.

CAPÍTULO IV

NOMENCLATURA

Artículo 26.- Es privativo del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Hochtún, imponer nombres oficiales a las calles, avenidas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del Municipio.

Artículo 27.- El número de los predios, será fijado por el Catastro del Municipio de Hochtún, y en cuanto a la forma y características del mismo, será la Dirección la que las señale, el número deberá ser colocado en parte visible de la entrada del predio.

Artículo 28.- Es obligación del Ayuntamiento, a través de la Dirección, vigilar la instalación de la nomenclatura urbana oficial. Los letreros de la nomenclatura de las calles deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 m.

Artículo 29.- El fraccionador tendrá la obligación de colocar la nomenclatura oficial en las calles del fraccionamiento, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 27 de este mismo capítulo y las características técnicas que defina la Dirección.

CAPÍTULO V

ALINEAMIENTO

Artículo 30.- Para los efectos de este Reglamento, el alineamiento oficial, es la traza sobre el terreno que limita el predio con la vía pública.

Artículo 31.- Se declara de utilidad pública la formación de chaflanes, en predios situados en esquina, en los casos de que el ancho de las calles que formen dicha esquina sea menor de 9.00 m.

La dimensión de dichos chaflanes será fijada en cada caso particular por la Dirección al otorgar los alineamientos respectivos, debiendo ser siempre iguales las dimensiones en las esquinas que formen el cruzamiento de dos o más arterias.

Artículo 32.- La Dirección no otorgará licencias de construcción sin que el solicitante previamente presente la licencia de uso del suelo y la constancia de alineamiento oficial, en la que se fijarán invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones debe imponerse, atendiendo a las que se determinen en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad, a las restricciones establecidas en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, a las características de cada predio, y a las limitaciones comúnmente llamadas servidumbres que para frentes y laterales sea el caso establecer para que no se construya sobre dichos espacios.

Artículo 33.- La Dirección negará la expedición de constancias de alineamiento oficial a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas solo de hecho, así como a predios provenientes de divisiones no autorizadas, si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones de este Reglamento.

Artículo 34.- Cuando por razones de utilidad pública, plenamente justificadas, sea necesario demoler para enfilear una parte de un edificio, el Ayuntamiento adquirirá conforme a las leyes sobre expropiación, el predio por entero o la parte necesaria, a elección del propietario.

Artículo 35.- Las indemnizaciones en el caso del artículo anterior, no se satisfecerá, sino previa justificación de propiedad legal del predio y de que la obra existía cuando se formuló el proyecto.

Artículo 36.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por restricción de alineamientos de construcción, a la separación que debe existir libre de construcción cerrada entre el alineamiento oficial y la construcción de todo predio.

Artículo 37.- En el Municipio de Hochtún, salvo en la zona del Centro Histórico de la Ciudad o de las Comisarías o donde predomine una cinta continua de fachadas, todas las construcciones deberán estar hechas de conformidad con el alineamiento según lo establecido en el artículo 30 de este Reglamento, destinándose estas áreas a jardines.

A juicio de la Dirección y previa justificación, se podrán aceptar cubiertas para cocheras y pórticos, aclarando que ésta no es área habitable, y en ningún caso, las construcciones que en ella se realicen podrán sobresalir del alineamiento oficial.

Artículo 38.- Toda edificación efectuada con invasión de la restricción del alineamiento o de las servidumbres, deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble invasor dentro de un plazo que al efecto señala la Dirección. En caso de incumplimiento, la Dirección efectuará los trabajos con cargo al propietario o infractor sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor.

Artículo 39.- No se concederá licencia para la ejecución de obras, sean estas ampliaciones o reparaciones, ni para nuevas construcciones en las ya existentes que invadan la restricción de alineamiento de construcción, a menos que sujeten de inmediato a la misma, demoliendo la parte de la construcción que invada dicha restricción y regularizando su situación por lo que a servidumbres se refiere.

Artículo 40.- La Dirección, a solicitud del propietario expedirá la constancia de alineamiento oficial, señalando las restricciones a que haya lugar.

Artículo 41.- Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado, el nuevo alineamiento oficial de un predio quedare dentro de las edificaciones del mismo, no se permitirá al propietario realizar construcciones que sobresalgan de este nuevo alineamiento.

CAPÍTULO VI

DISPOSITIVOS DE PROTECCIÓN

Artículo 42.- Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, colocar dispositivos de protección o tapias sobre la misma vía, para proteger de peligros o perjuicios a terceros, previa autorización de la Dirección, la cual al otorgarla fijará el plazo y las condiciones a que los mismos quedan sujetos. En caso de siniestro, deberán ser colocados los dispositivos de seguridad aún sin el permiso de la Dirección, debiendo estos manifestarse a la Dirección en un plazo no mayor de tres días.

Artículo 43.- Los tapias deberán construirse de madera, lámina, concreto, mampostería o cualquier otro material, que a juicio de la Dirección ofrezca garantías de seguridad, proporcionen una estabilidad adecuada y presente superficies sin resaltes que puedan poner en peligro la seguridad del peatón.

Artículo 44.- Tratándose de obras cuya altura sea inferior a 10.00 m., los tapias tendrán cuando menos una altura libre de 2.40 m. y un ancho libre de 1.20 m., cuando la altura de la obra exceda los 10.00 m., deberá hacerse hacia la vía pública un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras o banquetas sin peligro de ser arrollados por vehículos.

En ningún caso, los tapias deberán menguar la visibilidad de la nomenclatura de calles o señales de tránsito u obstruir las tomas para incendio, para alarma a los aparatos de servicio público.

Artículo 45.- Los equipos, materiales destinados a la obra o escombros que provengan de ella, deberán quedar invariablemente colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso se obstruya la vía pública.

Salvo casos especiales y a criterio de la Dirección, el tapial deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del constructor para controlar el acceso a la obra.

Artículo 46.- Cuando la Dirección autorice romper una parte de las aceras o pavimentos con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los interesados

deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costa dentro del plazo que les señale la Dirección, procurando no interrumpir el tránsito público.

Artículo 47.- En toda obra ubicada en o colindante con la vía pública, será obligación del Director Responsable poner desde el anochecer hasta la mañana siguiente, un vigilante, como mínimo una señal luminosa y mantener limpios los frentes de las obras y sin obstáculos para el tránsito público.

CAPÍTULO VII

ÁREAS VERDES Y DE DONACIÓN

Artículo 48.- Es obligación de los propietarios o inquilinos de inmuebles cuyos frentes tengan espacios para prados o árboles en las banquetas, sembrarlos, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

Artículo 49.- Es facultad de la Dirección, vigilar que los particulares sólo planten en los prados de la vía pública árboles que no constituyan obstáculos o problemas para las instalaciones ocultas de servicios públicos.

Queda prohibido a los propios particulares, derribar o podar árboles de la vía pública, sin la previa autorización de la Dirección.

Artículo 50.- De la totalidad de las áreas destinadas como donación, el fraccionador deberá mantener un 40% como mínimo para superficie jardinada, la que deberá ser debidamente entregada por el mismo fraccionador.

Artículo 51.- El Ayuntamiento de acuerdo a las circunstancias y previo dictamen de La Dirección, podrá convenir con el fraccionador la modificación del porcentaje de donación a cambio de obras que beneficien a la comunidad.

En caso de llegar a un convenio para la reducción de dichas áreas del fraccionamiento, éstas no podrán ser mayores del 40% debiendo el fraccionador entregar el 60% de área construida y el 40% de área verde.

TÍTULO TERCERO

DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 52.- Es objeto de este título establecer las normas conforme a las cuales el Ayuntamiento de Hochtún ejercerá sus atribuciones en materia de desarrollo urbano y dará cumplimiento al Plan Director de Desarrollo Urbano de Hochtún y otorgará las licencias de uso, destino y reserva del suelo, atendiendo a la zonificación y vocación del mismo.

Artículo 53.- La demanda de mejores servicios públicos por parte de los habitantes del Municipio de Hochtún ha precisado controlar y regular el crecimiento de la localidad y sus comisarías a fin de que se lleve a cabo en forma ordenada.

Considerando que dentro del territorio del Municipio se mantiene por una parte del crecimiento y desarrollo del ámbito urbano y paralelo a éste, el rural, es menester de esta Autoridad que el crecimiento, equilibrio y desarrollo de su centro de población sea adecuado conforme a lo establecido en este Reglamento y en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la localidad.

Artículo 54.- Para alcanzar los objetivos en materia de desarrollo urbano, el Ayuntamiento de Hochtún se fundamenta en lo establecido en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, en el Plan de Director de Desarrollo Urbano de la localidad, en los Esquemas de Desarrollo Urbano de las Comisarías y demás aplicables; así como en las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que otorga en el artículo 115 atribuciones a los Municipios, en todo lo que compete al Desarrollo Urbano.

De tal manera, el Ayuntamiento de Hochtún, tiene competencia urbanística y el respaldo en las Leyes Federales y Locales para:

- I. Expedir reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general.
- II. Prestar los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados y centrales de abasto, panteones, rastro, calles, parques y jardines, seguridad pública y tránsito.
- III. Coordinarse y asociarse con los otros Municipios para la eficaz prestación de los servicios públicos.
- IV. Formular, aprobar y administrar la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

V. Participar en los objetivos siguientes:

- a)** En la creación y administración de sus reservas territoriales.
- b)** En la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y
- c)** En la regularización de la tenencia de la tierra.

VI. Controlar y vigilar la utilización del suelo.

VII. Otorgar licencia de construcción; y,

VIII. Las demás que le señalen las Leyes.

Artículo 55.- Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por Plan Municipal de Desarrollo Urbano, al conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige, el crecimiento, el mejoramiento y la conservación del Municipio de Hochtún, expresándose en los planos y disposiciones necesarias para este fin.

Artículo 56.- Para los efectos del presente Reglamento, se entiende por Plan Director de Desarrollo Urbano y Esquemas de Desarrollo Urbano de las Comisarías, al conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige, el crecimiento, el mejoramiento y la conservación de la localidad y las Comisarías, respectivamente, expresadas mediante los planos y disposiciones necesarias para este fin.

CAPÍTULO II

ZONIFICACIÓN

Artículo 57.- El Plan Director de Desarrollo Urbano de la localidad establece en su estrategia general, la organización de sus unidades territoriales y las define conforme a la diversidad de las funciones que aloja a través de la zonificación.

Artículo 58.- La zonificación primaria clasifica el territorio de la localidad conforme a las dinámicas de urbanización y comprende los siguientes elementos:

I. Zonas Urbanizadas.

II. Reservas Territoriales.

III. Provisiones para la creación de nuevos centros de población.

IV. Espacios dedicados a la conservación y mejoramiento; y,

V. Espacios Rurales.

Artículo 59.- La zonificación secundaria determina en el interior de la zonificación primaria, polígonos de menor demarcación a los que por sus características se le asignan sus correspondientes usos y destinos, tomando como elementos básicos los que se señalan en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la localidad.

La zonificación secundaria, propone la desconcentración del Centro de Servicios de la localidad, creando zonas periféricas y dividiendo la ciudad en distritos y barrios, además de definir las zonas en lo relativo a la vivienda, la industria, las áreas de restricción, las zonas de monumentos históricos y los corredores urbanos. Esta zonificación secundaria, está definida en el programa de usos y destinos del suelo de la localidad, tanto en los textos como en la documentación gráfica y planos.

Artículo 60.- El Programa de Usos y Destinos del Suelo dividirá el territorio del Municipio, donde se propondrán los elementos relativos a la calidad de vivienda, densidad ocupacional, régimen de propiedad, reserva territorial, tendencias de crecimiento poblacional, clasificación y ubicación de la industria actual con sus respectivas restricciones y la estructura vial actual y propuesta para el pleno funcionamiento.

Artículo 61.- Con base en los elementos mencionados en el artículo anterior, corresponderá a la Dirección el dictaminar sobre la aprobación o denegación de ubicación de cualquier proyecto de construcción, tomando en cuenta las normas del presente Reglamento y disposiciones sobre la materia.

CAPÍTULO III

USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Artículo 62.- Cada zona en que se divida el territorio del Municipio se caracterizará por un uso predominante, pudiendo este ser de los géneros de habitación, servicios, industria, espacios abiertos e infraestructura de acuerdo con el Programa de Usos y Destinos del Suelo del Municipio.

Por cada zona existe un número de usos permitidos, incluyendo el uso predominante. Estos constituyen el rango de usos del suelo que se promueven en el Programa, porque son compatibles con la aptitud del territorio con la capacidad actual y prevista de la infraestructura vial

y de servicios y son congruentes con las políticas de desarrollo urbano previstas en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio.

Asimismo, existe un cierto número de usos condicionados, que, siendo importantes para la consolidación de las diversas zonas urbanas, podrán si no se controlan, representar problemas y no beneficios en la zona donde se localizan.

La autorización de ciertos usos dentro de una zona se dará en función de la magnitud, intensidad y ubicación precisa del uso en cuestión, obedeciendo al impacto, que dicho uso pueda ejercer sobre aspectos como la capacidad de vialidad en el área inmediata al desarrollo propuesto, la capacidad de las redes de agua potable y alcantarillado, la calidad ambiental del lugar, la seguridad urbana y la compatibilidad con los usos existentes en los alrededores del lugar.

Por último, para cada zona se indican aquellos usos que en ella se encuentran prohibidos por ser incompatibles con la aptitud de la zona y contrarios a los objetivos y políticas del Plan Director, complementando la aplicación de los usos del suelo, los Planos Distritales señalan los rangos de intensidad o densidad de población, con los cuales se pueden desarrollar los diversos usos permitidos en cada Distrito. El concepto de intensidad de uso se aplica como medida de control en todos los usos no habitacionales, en tanto que la densidad de población se aplica a los usos habitacionales. La información relativa a la zonificación y usos permitidos, condicionados y prohibidos aparece en el documento denominado Programa de Usos y Destinos del Suelo del Municipio.

CAPÍTULO IV

REQUISITOS DE APROBACIÓN Y CERTIFICACIÓN

Artículo 63.- Para poder dar uso o destino a un predio o construcción, el propietario o poseedor deberá tramitar ante la Dirección la licencia de uso del suelo.

Artículo 64.- La Dirección otorgará las licencias de uso del suelo, cuando a solicitud del interesado, se verifique que el uso o destino que se pretende dar al área o predio es compatible con los establecidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la localidad.

Artículo 65.- La presentación de la licencia de uso del suelo, será indispensable para iniciar el trámite de las licencias de construcción correspondiente y de funcionamiento que expide la Tesorería Municipal.

Artículo 66.- La licencia de uso del suelo tendrá vigencia de un año. Si la licencia de construcción, no se obtiene dentro de ese período, será necesario solicitar nueva licencia del uso del suelo.

Artículo 67.- Los propietarios o poseedores de los predios o construcciones, no podrán modificar o alterar el uso o destino de su predio o construcción, si no obtienen previamente la licencia de la Dirección.

Artículo 68.- Para que a un predio o construcción se le pueda dar un uso o destino específico, el propietario solicitará a la Dirección la solicitud de llenado de la licencia de uso del suelo adjuntando por duplicado los siguientes documentos:

I. Croquis de ubicación del predio en el municipio de la misma área escala 1:10,000 para referencias en plano de zonificación.

II. Plano a escala 1:2,000 o 1:5,000 de la zona donde se ubica el terreno, que abarque una franja de 250 m alrededor del predio para determinar su influencia en el contexto urbano.

III. Planos del predio a escala 1:500 que contendrá curvas de nivel y localización precisa de los árboles que existan señalando la especie a la que pertenezcan.

IV. Planos generales del anteproyecto a escala o 1:1,000 para el caso en que se pretenda dar un uso o destino habitacional en conjunto vecinal o de barrio, se agregará la dosificación general y áreas; y,

V. Memoria descriptiva de las actividades que se realizarán en el predio.

En el caso en el que se pretenda dar un uso o destino industrial, deberá agregarse en dicha memoria, el estudio relativo a las especificaciones y características técnicas y de operación, así como la relación de la maquinaria y del equipo que se empleará para la producción.

Artículo 69.- Todas las instituciones y dependencias municipales, estatales y federales, que posean o pretendan adquirir predios con o sin construcción dentro del Municipio de Hochtún, deberán solicitar y coordinarse con la Dirección para obtener las licencias de uso y destino del suelo.

CAPÍTULO V

RESTRICCIONES Y NORMAS

Artículo 70.- Los Notarios y Escribanos Públicos, sólo podrán dar fe y extender escrituras públicas de los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de los predios, ubicados dentro del municipio de Hochtún, previa comprobación de que las cláusulas relativas a la utilización de los predios coincidan con los destinos, usos y reservas establecidos en el Programa de Usos y Destinos del Suelo y el Plan Director de Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 71.- Los proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere este Reglamento, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

Artículo 72.- La Dirección establecerá las restricciones que juzgue necesarias para toda construcción o uso de los predios, ya sea en forma general o en zonas determinadas, en fraccionamientos, en lugares o predios específicos, que se harán constar en las autorizaciones, licencias o constancias de alineamiento oficial que expida, quedando obligados a respetarlas, los propietarios o poseedores de los mismos.

Artículo 73.- Las zonas de influencia de los aeródromos serán fijados por la autoridad competente, y en ellas se regirán las limitaciones de altura de las construcciones que fijen dicha Secretaría y el Plan Director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Hochtún.

Artículo 74.- La Dirección determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, tales como, pasos a desnivel e instalaciones similares, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse obras previa autorización especial de la Dirección, de la que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados. La reparación de los daños que ocasionen en esas zonas correrá a cargo de la persona física o moral a quien se otorgue la autorización.

TÍTULO TERCERO

FRACCIONAMIENTOS

CAPÍTULO I

DEFINICIONES

Artículo 75.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende por fraccionamiento a la división de un terreno en lotes que requiera el trazo o la construcción de dos o más vías públicas, o la división en lotes de terreno carentes de urbanización que se ofrezcan en venta al público para la construcción de habitaciones urbanas o para edificaciones comerciales, industriales, almacenes y en zonas no urbanas, para la construcción de viviendas rurales o de granjas de explotación agropecuaria.

Artículo 76.- Los fraccionamientos, según sus características según de uso y ubicación, se clasificarán en los siguientes tipos:

I. HABITACIONALES.- Los fraccionamientos cuyo uso o destino predominante es el de habitación, podrán ser:

- a) Residencial.
- b) Residencial medio.
- c) Social.
- d) Popular.
- e) Residencial Campestre, y
- f) Agropecuario.

II. INDUSTRIALES.- Los fraccionamientos que se destinarán exclusivamente a la instalación de todo tipo de industria, así como de oficinas y comercios, quedando sujetos a los Reglamentos Internos de las ciudades o parques industriales, podrán ser:

- a) Industrial ligero.
- b) Industrial mediano, y,
- c) Industrial pesado.

Artículo 77.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

I. Densidad bruta, al resultado de dividir el número de habitantes estimados entre la superficie total del fraccionamiento.

II. Porcentaje para la construcción de multifamiliares o edificios para oficinas, al porcentaje de la superficie total del fraccionamiento delimitada y restringida para la construcción de edificios habitacionales o para oficinas.

III. Densidad de la construcción, a la relación entre la superficie de terreno ocupado y la superficie total, y,

IV. Porcentaje de donación al Municipio, al porcentaje de la superficie vendible del terreno que será otorgado al Municipio para el equipamiento urbano.

CAPÍTULO II

TRÁMITES PARA LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 78.- Los fraccionamientos, que para su realización requieran modificar la estructura urbana adicionando dos o más vías públicas, se sujetarán para aprobación a lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán, y para la obtención de la licencia de construcción, deberán exhibir oficio de autorización del fraccionamiento otorgado por el Ejecutivo del Estado, un juego del plano del proyecto autorizado y la escritura pública a favor del Ayuntamiento del área de donación y las vías públicas.

Artículo 79.- Los interesados en la construcción de fraccionamientos que para su realización requieran modificar la estructura urbana adicionando una vía pública, deberán presentar ante la Dirección, una solicitud por escrito y adjuntar la siguiente documentación:

I. Título de propiedad del terreno con los certificados de inscripción vigente del predio por lotificar y de no adeudar el impuesto predial correspondiente.

II. Croquis Catastral.

III. La licencia de uso del suelo.

IV. Plano de lotificación, indicando el ancho de la calle y de las banquetas.

V. Plano de sembrado de vivienda, ubicando el alineamiento y la restricción de las esquinas, y las áreas de ocupación de los metros construidos con respecto del lote.

VI. Planos de introducción del agua potable.

VII. Plano de electrificación.

VIII. Plano de drenaje pluvial, y,

IX. Calendario de la obra.

Artículo 80.- En los casos de fraccionamiento que para su realización no requieran modificar la estructura urbana, los interesados deberán presentar la siguiente documentación:
INFRAESTRUCTURA TIPO DE FRACCIONAMIENTO.

I. Título de propiedad del terreno con los certificados de inscripción vigente del predio por lotificar y de no adeudar el impuesto predial correspondiente.

II. Croquis catastral.

III. La licencia de uso del suelo.

IV. Plano de lotificación, indicando los servicios circundantes.

V. Plano de sembrado de vivienda, ubicando los alineamientos y la restricción en las esquinas, así como las áreas de ocupación de los metros cuadrados construidos con respecto del lote; y,

VI. Certificación de no adeudo por derechos de cooperación.

V. Plano de sembrado de vivienda, ubicando los alineamientos y la restricción en las esquinas, así como las áreas de ocupación de los metros cuadrados construidos con respecto del lote; y,

VI. Certificación de no adeudo por derechos de cooperación.

CAPÍTULO II

VIALIDADES, INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO

Artículo 81.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por:

I. VIALIDAD PRIMARIA, a la vía pública que conduce de un punto a otro con destino específico.

II. VIALIDAD SECUNDARIA, a la vía que une Blanco Compacto dos vialidades primarias o una primaria con una terciaria, la zona de influencia de estas dos vialidades será aquella comprendida entre el eje de las calles paralelas inmediatas; Y,

III. VIALIDAD TERCIARIA o LOCAL, a la que está destinada a dar acceso a los lotes interiores del fraccionamiento y a comunicar entre sí a las calles secundarias. Estas vías de comunicación vehicular o peatonal deberán cumplir con los requerimientos de la siguiente tabla:

DIMENSIONES MÍNIMAS ACEPTABLES					
VIALIDAD	VELOCIDAD MÁXIMA DE CIRCULACIÓN EN KM/H	ARROYO EN M.	BANQUETAS EN M.	CAMELLÓN EN M	CIRCULACIÓN
Avenida	60	19.00	2.50	2.00	Doble o de un sentido
Primaria	50	13.50	2.50		Doble o de un sentido
Secundaria	40	10.50	1.50		Un sentido
Terciaria	30	7.50	1.50		Doble sentido
Cerrada	20	7.50	1.50		Doble sentido
Andador	Peatonal	6.50			

Artículo 82.- Para los efectos de este Reglamento se entiende por infraestructura a las instalaciones para los servicios o provisión de los mismos con las que contarán los fraccionamientos.

Artículo 83.- Para los diferentes tipos de fraccionamientos, se atenderá a los requerimientos mínimos de diseño que se especifican en la siguiente tabla:

TIPO	% DE DONACIÓN	DENSIDAD BRUTA No. DE HAB/HA	DIM. LOTE MÍNIMO EN M.	% ÁREA	FTE. X FONDO
Residencial	9	60-100	15.00 X 35.00	15	60
Residencial medio	9	100-150	10.00 X 25.00	15	60
Residencial Campestre	9		20.00 X 25.00	50	
Social	15	150-300	8.00 X 20.00	50	75
Popular	17	150-300	8.00 X 20.00	50	75
Agropecuario		20	30.00 X 70.00		60
Industrial ligero		10	25.00 X 50.00		80
Industrial pesado		10	50.00 X 100.00		

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES DEL FRACCIONADOR

Artículo 84.- El fraccionador, para garantizar la calidad de las obras de infraestructura, jardinería y arbolado, de los hidrantes y mobiliaria urbano, en zonas y vías públicas y de las demás obligaciones, deberá depositar una fianza equivalente al 10% del costo del fraccionamiento, expedida por una compañía afianzadora reconocida por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, cumplir con la documentación relacionada en el capítulo denominado Trámites para la licencia de construcción de éste Reglamento y cubrir el pago de los derechos previstos en los aranceles vigentes.

Artículo 85.- Estará a cargo del fraccionador el pago del mantenimiento de todas las obras relacionadas en la primera parte del artículo anterior, en tanto el fraccionamiento no sea recibido por el Ayuntamiento.

Artículo 86.- El fraccionador, tendrá la obligación de ceder a título de donación al Municipio las superficies que se destinarán exclusivamente para equipamiento urbano, como parques, mercados, escuelas, delegación de policía, edificios destinados al culto, al esparcimiento y recreación y otras construcciones destinadas a servicios públicos.

Artículo 87.- Será obligatorio para el fraccionador antes de iniciar las obras de urbanización, cumplir con lo siguiente:

- I. Cubrir el pago de los derechos establecidos en la Ley de Hacienda del Municipio de Hochtún.
- II. Comparecer juntamente con los representantes legales del Ayuntamiento ante Notario para la estructuración de las áreas de donación y de las vías públicas a que se refiere este Reglamento, siendo a costa exclusiva del fraccionador el otorgamiento de la escritura pública; y,
- III. Coordinarse con la Dirección para que sean realizadas las inspecciones de las obras durante su ejecución.

Artículo 88.- Será facultad del Ayuntamiento, aceptar la propuesta del fraccionador o localizar y señalar los terrenos que deban ser donados en los términos del artículo 303 de este Reglamento.

Al hacer la selección, deberá señalar a aquellos que mejor satisfagan las necesidades de los usuarios, para lo cual se preferirán las áreas céntricas, a fin de que queden equidistantes de todos los lotes.

En los casos en que el terreno tenga un área demasiado grande o conste de varias secciones, se procurará el reparto equitativo de las áreas de donación para la mejor distribución de los servicios que deban establecerse en ellas.

CAPÍTULO IV

DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 89.- La Dirección, tendrá en todo tiempo la facultad de designar a los Inspectores que vigilen el desarrollo de las obras y se cercioren de que se cumplen las especificaciones del proyecto definitivo del fraccionamiento.

Artículo 90.- Cuando existan razones técnicas fundadas para modificar el proyecto o las especificaciones, deberá el fraccionador proponer a la Dirección tales modificaciones, la cual resolverá lo conducente.

Artículo 91.- Cuando el fraccionador iniciare las obras del fraccionamiento sin que estuviesen satisfechos los requisitos que la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Yucatán establece, o las ejecutare en contravención a la misma, el Ayuntamiento ordenará:

- I. La suspensión inmediata de las obras que estuviesen ejecutando y en su caso la demolición de las mismas.
- II. Advertirá al público empleando los medios publicitarios que considere más eficientes sobre la ilicitud de las actividades realizadas. Cobrará a los infractores el importe de gastos que hubiere erogado para demoler las obras indebidas y los de publicidad.
- III. En el caso de que no estuvieren cubiertas las obligaciones fiscales a cargo del fraccionador previstas en la Ley de la materia u otras disposiciones legales aplicables, se procederá a su cobro; y,
- IV. También suspenderá las obras cuando carezcan de la licencia de construcción del fraccionamiento o de las obras ejecutadas, además de que no se ajusten a los términos o especificaciones aprobadas en dicha licencia.

Artículo 92.- La Dirección hará efectiva la fianza a que se refiere el artículo 301 de este Reglamento para realizar las obras necesarias de reparación o lograr el cumplimiento de las obligaciones a cargo del fraccionador, siempre que éste no cumpla con los señalamientos de la Dirección, en el plazo que se le fije.

CAPÍTULO V

RECEPCIÓN Y MUNICIPALIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO

Artículo 93.- Una vez concluidas las obras objeto de la autorización y contando como mínimo con el 70% de ocupación de las viviendas en fraccionamientos habitacionales, el fraccionador deberá solicitar por escrito la recepción del fraccionamiento anexando tres copias de la documentación siguiente:

- I. Oficio de autorización del Gobierno del Estado.
- II. Licencias y recibos correspondientes a la urbanización y construcción.

III. Juego de planos aprobados.

IV. Testimonio de la escritura pública del área de donación a favor del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Hochtún; y,

V. Acta de recepción de las redes de agua potable, energía eléctrica y drenaje, expedidas por las dependencias respectivas.

Una vez integrado el expediente completo, la Dirección realizará, conjuntamente con el fraccionador una visita para conocer el estado que guardan las obras y así emitir su opinión en un plazo no mayor de quince días, la que podrá ser:

a) Favorable; en éste caso el Ayuntamiento procederá a elaborar el acta respectiva en un plazo no mayor de treinta días hábiles, acta que contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, la localización, dimensiones y estado de conservación de las superficies de donación, así como su número de inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y las especificaciones e inventario de los elementos que integran el fraccionamiento; y,

b) No favorable, en este caso, la Dirección señalará por escrito las correcciones a que haya lugar, fijándole al fraccionador un plazo máximo de treinta días hábiles para realizar los trabajos indicados, al concluir éstos, lo comunicará por escrito para realizar una nueva visita.

En tanto no se formalice el acta de recepción, el mantenimiento de las obras y servicios públicos, así como de los pagos que éstos generen, correrán por cuenta del fraccionador.

Artículo 94.- Con base al acta de recepción, el Ayuntamiento comunicará a las dependencias prestadoras de los servicios públicos, su anuencia para que les sean proporcionados dichos servicios, obligación que cumplirá de acuerdo con las exigencias del desarrollo de la edificación en los lotes del fraccionamiento.

Artículo 95.- El Ayuntamiento autorizará la cancelación de la fianza o fianzas una vez recibido el fraccionamiento.

TÍTULO CUARTO

PATRIMONIO HISTÓRICO

CAPÍTULO I

ZONA DE MONUMENTOS

Artículo 96.- Con el fin de procurar la adecuada preservación de los edificios de valor histórico y cultural de la localidad, se considera necesario evitar cualquier aprovechamiento que directa o indirectamente deteriore o destruya este patrimonio, para lo cual no se concederá licencia de construcción alguna, sin que previamente el interesado obtenga dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

En los casos de obras a realizar en inmuebles de propiedad federal, la dependencia correspondiente intervendrá de acuerdo con la ley en la materia.

CAPÍTULO II

MONUMENTOS HISTÓRICOS

Artículo 97.- Los monumentos históricos, de conformidad con el artículo 36 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, no se podrán modificar de ninguna manera a menos que sea para recuperar faltantes o liberar agregados no históricos. En todos los casos, deberá presentarse un proyecto completo para su estudio y aprobación.

Cualquier construcción de los siglos XVI, XVII, XVIII y parte del siglo XIX hasta 1870, en cualquier estado de conservación que se encuentren las edificaciones del porfiriato que existan sin alteración, así como las más representativas de este período, no podrán modificarse.

Para el mantenimiento, restauración, apuntalamiento, liberación, recuperación de volúmenes y medidas de vanos, sólo se otorgará licencia previo dictamen favorable del mencionado Instituto. No se permitirá por ningún motivo la demolición, ni modificación en exteriores e interiores de dichos edificios.

CAPÍTULO III

REMODELACIONES

Artículo 98.- Solo se autorizarán remodelaciones en aquellas edificaciones cuyos vanos y proporciones hayan sido alterados; en estos casos se recuperará la medida y ubicación de los vanos primitivos y se hará un nuevo diseño, conservando las partes originales. Cuando no se tenga ningún dato original, se hará un estudio de proporción y escala que deberá ser aprobado por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Las ventanas y las puertas de fachadas serán siempre de madera; cuando exista la carpintería original, ésta se conservará, en caso de estar muy dañada y de no poderse reparar, se harán copias de las originales, lo que se observará también para interiores. Siempre se hará

mayor porcentaje de macizo que de vano y nunca la longitud del vano será igual o mayor de $\frac{1}{2}$ de la longitud de la fachada. La altura de los vanos será en proporción de $\frac{1}{2}$ a 2 veces su base. La apertura mayor será de 2.80 m y sólo se permitirá una por fachada. La distancia mínima del límite de la fachada al primer vano o entre vanos será no menor de $\frac{1}{2}$ del ancho del vano. No se permitirá la apertura de vanos para entrepisos. Los aplanados serán de cal bruñida y pintura a la cal en color, sin utilizar ni blanco ni gris. Asimismo, no se permitirá uniformizar de un solo color grandes superficies compuestas por varias construcciones.

CAPÍTULO IV

INTERIORES

Artículo 99.- No se podrá alterar el esquema arquitectónico en los interiores de los edificios, debiendo permanecer sus espacios generales, circulaciones, escaleras, niveles, alturas de techos, sin cambio alguno.

No se modificarán, ni se removerán sus elementos estructurales, tanto verticales como horizontales, aun cuando sean sustituidos en su función por elementos contemporáneos.

No se techarán patios interiores, sin terrazas, sólo podrán hacerse con domos de cristal o acrílico o lonas, y siempre por arriba del nivel del pretil asegurando la ventilación. Asimismo, no se alterarán los muros, ni los vanos originales.

CAPÍTULO V

AMPLIACIONES DE MONUMENTOS

Artículo 100.- En edificios mutilados, podrá recuperarse su volumen. Los monumentos relevantes solo podrán ampliarse en terrenos baldíos, siempre y cuando la ampliación no altere el esquema general, dejando un promedio mínimo del 20% de área verde.

No se autorizarán ampliaciones en áreas destinadas a ventilación, iluminación o jardines, según el diseño original de las fachadas exteriores o de patios centrales; y no se podrán construir plantas superiores. La altura máxima de dos veces la altura de la fachada sin que pueda verse ninguna de las calles circundantes o dentro del campo visual de elementos relevantes. Las ampliaciones se harán con la misma proporción y escala que el monumento original y con texturas y colores aproximados.

Toda intervención, deberá mostrar su temporalidad, debiendo destacarse la unión con el monumento. No se permitirán obras que puedan dañar la estabilidad o el carácter histórico del

edificio. En los casos en que exista la fachada, el patio o cualquier otro elemento importante, estos deberán permanecer y se podrá reconstruir recuperando el volumen.

CAPÍTULO VI

OBRA NUEVA

Artículo 101.- Los volúmenes nuevos que se construyan, serán por su importancia y proporción análogos al promedio de los existentes en su vecindad y dentro de su campo visual conservándose el volumen general de las construcciones.

Conservará o recuperará el alineamiento original, la altura mayor será el promedio de las alturas de la cuadra donde esté ubicado. Para lo cual, no se tomará en cuenta a los edificios modernos, ni torres de iglesias u otro edificio histórico, al ser colindante a una iglesia no podrá ser mayor que la altura de la nave. Las construcciones deberán dejar un porcentaje de área verde no menor del 20%. Para las fachadas, se seguirá el mismo criterio que se aplica para las modificaciones a monumentos. No se permitirá instalar cortinas metálicas ni marquesinas o volados en fachadas.

CAPÍTULO VII

DEMOLICIONES

Artículo 102.- Solo se podrán demoler edificios o anexos contemporáneos. A la solicitud de la licencia de demolición, se deberá adjuntar el proyecto del edificio que se realizará y el dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

CAPÍTULO VIII

ANUNCIOS Y TOLDOS

Artículo 103.- El criterio para el diseño de los anuncios, su tamaño y ubicación, quedará sujeto a la normatividad establecida en el Reglamento de Anuncios vigente para Hochtún. Los toldos, deberán estar dentro de los vanos y ser enrollables o plegadizos, y sus dimensiones guardarán relación con las proporciones del edificio del que forman parte. Su proyección sobre la acera no

podrá ser mayor de 1.00 m debiendo separarse por lo menos 2.00 m de las líneas de conducción eléctrica.

Ninguna parte del toldo, incluyendo la estructura metálica que lo soporte cuando esté desplegado, podrá quedar a una altura menor de 2.50 m libres sobre el nivel de la banqueta, ni podrá sobresalir, cuando esté desplegado más de 0.15 m fuera del paño de alineamiento oficial. Los toldos frente a los edificios tendrán una altura mínima de 2.50 m libres sobre el nivel de la banqueta y su saliente podrá tener el ancho de ésta.

En ningún caso podrán descansar sobre soportes que entorpezcan el tránsito de los peatones sobre la acera.

TÍTULO QUINTO

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

CAPÍTULO I

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 104.- Los Directores Responsables de Obras fungirán como auxiliares de La Dirección y serán responsables del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento en la ejecución de la obra a las que se les conceda licencia de construcción.

Artículo 105.- Para los efectos de este Reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra, otorga su responsiva, cuando:

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

Artículo 106.- La expedición de licencias de construcción que no requieren responsiva de un Director Responsable de Obra, se otorgará en los siguientes casos:

- I.** Construcción de banquetas.
- II.** Construcción o instalación de fosas sépticas y albañiles en casa habitación.
- III.** Pintura de fachadas en predios clasificados.
- IV.** Obras de jardinería.

V. Obras en planta baja con un claro máximo de 4.00 m con una superficie total techada de concreto menor de 40.00 m siempre que no forme parte de otra ya existente.

VI. Amarre o cuarteaduras, arreglo o cambio de techos o entrepisos sobre vigas de madera, cuando se emplee el mismo material de construcción y no afecte elementos estructurales.

VII. Construcción de bardas no mayores de 2.20 m de altura; y,

VIII. Apertura de claros de 1.50 m como máximo, en construcciones hasta de dos niveles y de 0.30 m de ancho como máximo en edificios de una sola planta, siempre que no se afecten los elementos estructurales.

Artículo 107.- Los profesionistas con títulos de las carreras de Arquitecto, Ingeniero Civil, Ingeniero Arquitecto, Ingeniero Constructor e Ingeniero Municipal, podrán obtener su registro como Directores Responsables de Obra ante la Dirección, en los casos de así como de desarrollos urbanos y fraccionamientos, así como en obras y construcciones civiles distintos a casa-habitación.

Artículo 108.- Para que las personas señaladas en el artículo anterior puedan obtener el registro como Director Responsable de Obra, el interesado deberá cumplir con los siguientes requisitos:

I. Presentar copia fotostática en ambos lados del título, reducido a tamaño carta, y de la cédula expedida por la Dirección General de Profesiones.

II. Presentar examen teórico práctico de conocimiento de las Leyes y Reglamentos en materia de Desarrollo Urbano y Construcción, el que sustentarán ante el Consejo de Directores Responsables de Obra.

III. Acreditar que cuenta con el reconocimiento otorgado por escrito del Colegio de su especialidad; y,

IV. Llenar la solicitud correspondiente ante La Dirección.

ARTÍCULO 109.- El Director Responsable de Obra, será el único responsable de la buena ejecución de la obra y deberá:

I. Dirigir y vigilar la obra por sí o por medio de técnicos auxiliares, de acuerdo con este Reglamento y con el proyecto aprobado.

II. Cuidar la correcta aplicación de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

III. Vigilar que en la obra exista:

a) Licencia de construcción.

b) Especificaciones de la obra.

c) Juego de planos autorizados.

d) Certificado de seguridad para el uso de explosivos en su caso; y,

e) Libro de bitácora de la obra, en los casos señalados en el artículo 107.

IV. Visitar la obra en todas las etapas importantes del proceso de construcción anotando sus observaciones en el libro de bitácora, de conformidad con el inciso e) de la fracción anterior.

Artículo 110.- El Director Responsable de Obra, podrá designar a las personas físicas que servirán como técnicos colaboradores para el proyecto, ejecución y vigilancia de las obras para las que haya otorgado su responsiva profesional, lo cual, deberá comunicar por escrito a la Dirección, especificando la parte o etapa de la obra en la que intervendrán y haciendo constar la conformidad de los mismos.

El Director Responsable de Obra, tendrá la obligación de hacer que participen los técnicos colaboradores altamente calificados en alguna especialidad particular, en el caso de obras o etapas de éstas, cuya magnitud o complejidad así lo requiera.

La Dirección, cuando lo considere conveniente, podrá exigir que se demuestre que el Director Responsable de Obra cumple con esta obligación. Los técnicos colaboradores, responderán solidariamente junto con el Director Responsable de Obra, por la parte de la Obra en la que hubieren intervenido.

Artículo 111.- Las funciones del Director Responsable de Obra, en los casos en que haya dado su responsiva terminarán:

I. Cuando concluyan las obras y comunique por escrito la terminación de esta a la Dirección.

II. Cuando el Director Responsable de Obra fuere cambiado por el propietario de la obra, quedándole reservada la obligación de comunicar por escrito su retiro.

III. En los casos en que la obra se suspenda por orden de la autoridad competente.

IV. Por renuncia o retiro voluntario; y,

V. Cuando el Director Responsable de Obra sea suspendido hasta por seis meses o haya sido cancelado definitivamente su registro municipal por haber reincidido en violaciones a este Reglamento.

La terminación de las funciones del Director Responsable de Obra, no lo exime de sus obligaciones en los términos de este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

CAPÍTULO II

OCUPACIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 112.- Los propietarios están obligados a manifestar por escrito a la Dirección, la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, debiendo anotar el número y la fecha de la licencia de construcción respectivo, en un plazo no mayor de quince días, contados a partir de la conclusión de las mismas.

Artículo 113.- El visto bueno de seguridad y operación, es el documento por el cual la Dirección, hace constar que una instalación o edificación que se ejecuta según los casos señalados en el artículo siguiente, reúne las condiciones de operación y de seguridad previstas en este Reglamento, previa inspección de las mismas y siempre que las pruebas de carga y de las instalaciones resulten satisfactorias.

El visto bueno de seguridad y operación se concederá una vez liquidados de los derechos que para el mismo fija la Ley de Hacienda del Municipio de Hochtún, previamente al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación, el que deberá renovarse anualmente, excepto cuando se trate de circos, carpas y ferias con aparatos mecánicos, casos en que la renovación se hará además, cada vez que cambie de ubicación.

Artículo 114.- Requieren el visto bueno de seguridad y operación, las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Las escuelas y cualesquiera otras instalaciones destinadas a la enseñanza.
- II. Los centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiesta o similares, museos, circos, carpas, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros o cualesquiera otros con usos semejantes.
- III. Las instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, frontenis, squash, karate, gimnasia rítmica, boliches, albercas y locales para billares o juegos de salón; y,
- IV. Los transportadores electromecánicos, en este caso el visto bueno sólo se concederá después de efectuadas la inspección y las pruebas correspondientes, siempre que previamente se acredite la responsiva que debe otorgar la persona que hubiere instalado los aparatos.

Artículo 115.- Recibida la manifestación de la terminación de una obra, la Dirección ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos especificados en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos aprobados, que hubieren servido de base para el otorgamiento de la licencia. la Dirección podrá

permitir diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, servicio y salubridad, y asimismo, se respeten las restricciones indicadas y se cumplan las características autorizadas en la licencia respectiva, así como el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Reglamento.

Cuando la construcción cumpla con los requisitos señalados en este artículo, La Dirección autorizará su uso y ocupación.

Artículo 116.- Si del resultado de la inspección a que se refiere el artículo anterior y del cotejo de la documentación correspondiente, apareciere que la obra no se ajustó ni a la licencia ni a los planos autorizados, la Dirección, ordenará al propietario ejecutar las modificaciones que fueran necesarias, y en tanto éstos no se ejecuten a satisfacción de la propia Dirección, no se autorizará el uso y la ocupación de la obra.

Artículo 117.- La Dirección está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, cuando ésta se haya ejecutado en contravención de las especificaciones contenidas en este Reglamento, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se detecte una obra terminada o en proceso de terminación, que haya cumplido con los ordenamientos de este Reglamento y con las disposiciones del Plan Director de Desarrollo Urbano de la localidad, el propietario podrá obtener la licencia de construcción en los términos de Regularización, sujetándose al siguiente procedimiento:

I. Solicitar por escrito la regularización.

II. Presentar la documentación señalada en el capítulo siguiente de este Reglamento; y,

III. Recibida la documentación, la Dirección revisará y practicará una inspección a la obra que se pretende regularizar, y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables y que se ajusta a los documentos exhibidos en la solicitud de regularización de la obra.

La Dirección autorizará su regularización, previo pago de los derechos por construcción y de las sanciones que se hubiesen impuesto en los términos de la Ley de Hacienda del Municipio de Hochtún y de este Reglamento.

Artículo 118.- Para el establecimiento y funcionamiento de giros industriales, tales como fábricas, bodegas, talleres o laboratorios, se requerirá la autorización para la operación, previa inspección que practique La Dirección.

Dicha autorización, se otorgará solamente si de la inspección resulta que el inmueble reúne las características de ubicación, de construcción y de operación, que para esa clase de establecimientos o instalaciones se exigen en este Reglamento y en las demás disposiciones relativas.

La autorización tendrá una vigencia de dos años y será revalidada por períodos iguales de tiempo, previa verificación de las autoridades competentes de que el inmueble satisface los requisitos exigidos en relación con el giro, equipo, maquinaria e instalaciones existentes en él.

CAPÍTULO III

DOCUMENTACIÓN REQUERIDA PARA EL TRÁMITE DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN

Artículo 119.- Licencia de construcción es el documento expedido por la Dirección, por el cual se autoriza a los propietarios construir, ampliar, modificar, reparar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubiere en sus predios.

Las licencias de construcción se otorgarán o negarán, por parte de la Dirección, en un plazo no mayor de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que se reciba la solicitud. La revisión de los expedientes y de los planos respectivos, se hará de acuerdo a los instructivos que para ese efecto formule la Dirección y que expida de conformidad con este Reglamento, los cuales serán publicados en ediciones especiales que se pondrán a disposición del público.

Dichos instructivos, serán únicos y de observancia obligatoria para el público y para las autoridades competentes de oficinas municipales y serán actualizados cuando fuere necesario.

Artículo 120.- Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, será necesario obtener la licencia de construcción. Sólo se concederán licencias a los propietarios de los inmuebles cuando la solicitud respectiva vaya acompañada de la responsiva de un Director Responsable de Obra y cumpla con los demás requisitos señalados en las disposiciones relativas de este Reglamento.

Artículo 121.- A la solicitud de la licencia de construcción, se deberá acompañar una serie de documentos que en este caso será la siguiente:

I. DOCUMENTACIÓN Técnica, y que se relaciona a continuación:

A.- Copia del testimonio de la escritura de propiedad del predio.

B.- Copia del recibo de pago o contrato de agua potable.

C.- Copia del talón de pago del impuesto predial del año en curso.

D.- Copia del croquis o plano catastral del predio.

E.- Cinco copias del proyecto de construcción, el que deberá incluir:

a) planos arquitectónicos.

b) planos de localización señalando la ubicación del terreno en la zona.

c) planta de conjunto señalando la ubicación de la construcción en el terreno.

d) plantas.

e) cortes sanitarios.

f) fachadas.

g) detalles constructivos de losas, cimientos y sistemas de eliminación de aguas residuales.

h) planos estructurales.

i) secciones.

j) memoria de cálculo.

k) planos de las instalaciones.

l) redes.

m) especificaciones.

n) cuadro de referencia que deberá indicar el uso o giro a que se pretende destinar el proyecto, el nombre del propietario, la ubicación del predio, la superficie del terreno, la superficie de la construcción, la escala de dibujos utilizada y el nombre, número de cédula profesional y registro municipal del Director Responsable de Obra.

F- Copia del diseño que contenga el área de estacionamiento de vehículos.

G- Copia del testimonio de la escritura pública del área de donación.

H- Copia de la licencia de construcción, del recibo y del plano o los planos aprobados.

I- Copia de la carta de aprobación y de los planos autorizados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

J- Copia de la licencia de uso del suelo compatible-procedente o compatible-condicionado y de los planos sellados.

K- Copia de la carta de aprobación del Fideicomiso de la Ciudad Industrial y de los planos aprobados.

L- Copia de la aprobación expedida por la Secretaría de Salud y del croquis de localización de la fosa séptica.

M- Copia del reglamento interno de uso del suelo aprobado; y

N- Copia de la constancia y croquis de división del predio.

II. La documentación requerida para el trámite de las licencias de construcción según la obra a realizar, será la siguiente:

1. En obra nueva para casa habitación (A, B, C, D, E).
 2. En ampliaciones menores de 40.00 m² en planta baja (A, B, C, D).
 3. En ampliaciones mayores de 40.00 m² en planta baja o en planta alta (A, B, C, D).
 4. Para constancias de alineamiento oficial (A, C).
 5. Para fosas sépticas y pozos (L).
 6. Para constancias de terminación de obra (H).
 7. Para la construcción de locales comerciales u oficinas (A, B, C, D, E, F, J).
 8. Para la construcción de industrias (A, B, C, D, E, F, J, K).
 9. Para la construcción de bardas (A, B, C).
 10. Para la instalación de infraestructura subterránea de hidrocarburos, gasolina, metano, propano, gas natural de línea regular de 24" de diámetro (GASODUCTO) o similar (A,J)
 11. Para prórrogas de las licencias de construcción (H).
 12. Para rectificación de medidas (A, D, N).
 13. Para remozamientos y/o modificaciones a realizar en predios ubicados en el primer cuadro de la ciudad (A, B, C, D, E, F, I, L).
 14. Para demoliciones fuera del primer cuadro (A, C, D).
 15. Para demoliciones en el primer cuadro (A, C, D, I).
 16. Para sello de planos (llenar solicitud, D).
 17. Para renovación de licencia (H).
- III.** Cuando La Dirección lo juzgue necesario, de acuerdo al tipo de obra, se deberá adjuntar a la solicitud cuatro tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados y especificados, acompañados del resumen del criterio y sistema adoptado para el cálculo, proyecto de protección a colindancias y estudio de mecánica de suelos cuando proceda de acuerdo con lo establecido a este Reglamento. Estos documentos, deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra; y,
- IV.** Cuando se trate de obras o de instalaciones en monumentos o en zonas de monumentos, se deberán acompañar a la solicitud las autorizaciones correspondientes.

Artículo 122.- La documentación deberá estar firmada por el Director Responsable de Obra inscrito como tal ante La Dirección.

Para los planos arquitectónicos se preferirá la firma de un Perito Arquitecto, así como para el diseño estructural la de un Ingeniero Civil y para las instalaciones la de un Ingeniero especializado en instalaciones, debiendo en todo caso existir la de un Director Responsable General que podrá ser cualquiera de los dos primeros.

Artículo 123.- Todos los proyectos de construcción para obtener la licencia respectivo deberán adecuarse en lo relativo a uso del suelo, densidad de población, servicios sanitarios, iluminación, ventilación, estacionamiento, circulaciones verticales y horizontales, relación con el contexto, seguridad e higiene según lo establecido por el presente Reglamento y demás disposiciones.

Artículo 124.- La Dirección no otorgará licencias de construcción para lotes o fracciones de terrenos cuyas dimensiones no permitan el desarrollo de obras con los requerimientos de este Reglamento.

No se otorgará licencia de construcción para predios provenientes de fraccionamientos o lotificaciones nuevos, cuya superficie sea menor de 160.00 m² y su frente tenga menos de 8.00 m. No obstante, lo dispuesto en los párrafos anteriores y previo estudio justificado, La Dirección podrá expedir licencias de construcción para fracciones remanentes de predios afectados por obras públicas, siempre que tenga un frente a la vía pública no menor de 6.00 m.

Artículo 125.- Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de las licencias de construcción específicas para:

I. Las excavaciones o cortes de cualquier índole, cuya profundidad sea igual o mayor de 0.60m. En este caso, la licencia tendrá una vigencia máxima de cuarenta y cinco días. Este requisito no será exigido cuando la excavación constituya una etapa de la edificación autorizada.

II. Los tapiales que invadan la acera en una anchura superior a 0.50m. La ocupación con tapiales en una anchura menor quedará autorizada en la licencia de la obra.

III. La instalación, modificación o reparación de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico. Quedan excluidas de este requisito las reparaciones que no alteren las especificaciones de la instalación, manejo de sistemas eléctricos o de seguridad. Con la solicitud de la licencia, se acompañarán la responsiva profesional de un ingeniero mecánico electricista en los datos referentes a la ubicación del edificio y el tipo de servicios a que se destinará, así como de dos juegos completos de planos y las especificaciones proporcionadas por la empresa que fabrique el aparato y de una memoria en la que se detallen los cálculos que hayan sido necesarios.

IV. Respecto de las modificaciones del proyecto original de cualquier obra, se deberá acompañar a la solicitud el proyecto respectivo por cuadruplicado. No se concederá licencia cuando el cambio de uso sea incompatible con la zonificación de destinos, usos y reservas autorizadas por el Plan Director de Desarrollo Urbano de la localidad, o bien, el inmueble no reúna las condiciones de

estabilidad y de servicio para el nuevo uso. Las solicitudes para este tipo de licencias se presentarán con la firma del propietario del predio y con la responsiva de un Director Responsable de Obra.

Artículo 126.- El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expide la Dirección, se determinará con relación a la naturaleza y la magnitud de la obra a ejecutar. La Dirección, tendrá la facultad de fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

I. Para la construcción de obras con una superficie hasta de 300.00 m² la vigencia máxima será de doce meses; en obras con una superficie hasta de 1,000 m² de veinticuatro meses y en obras con una superficie de más de 1,000 m² de treinta y seis meses.

II. Cuando los trabajos autorizados, no se hubieren concluido en el plazo fijado de vigencia, podrán solicitarse la prórroga de la misma, la que deberá hacerse diez días antes del término de ésta.

En caso de no haberse solicitado prórroga y la vigencia de la licencia ya hubiere concluido, podrá solicitarse la renovación de la misma.

En caso de obras industriales que se construyan fuera de la zona urbana, la tarifa para la expedición de las licencias de construcción señalada en el artículo 81 de la Ley de Hacienda del Municipio de Hochtún, Yucatán, se causará bimestralmente a lo largo de la vigencia de la respectiva licencia.

Para efectos de los artículos 41, fracción VIII y 79 de la Ley de Hacienda del Municipio de Hochtún, Yucatán y el artículo 121 del presente Reglamento, el derecho a pagar por la licencia de uso de suelo y factibilidad de uso de suelo para construcción será la tarifa señalada en el artículo 85-X de la Ley General de Hacienda del Estado de Yucatán.

CAPÍTULO IV

MEDIOS Y SANCIONES

Artículo 127.- Mediante orden escrita, motivada y fundada, la Dirección podrá inspeccionar en cualquier tiempo, con el personal y en las condiciones que juzgue pertinentes, las edificaciones y las obras de construcción que se encuentren en proceso o terminadas, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Reglamento.

Artículo 128.- La Dirección vigilará el debido cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento mediante el personal que comisiona al efecto, mismo que deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter oficial de inspector de obra y de órdenes escritas, en las que se precisará el objeto de las visitas, la causa o motivos de ellas y las disposiciones legales o reglamentarias en que se fundamente.

Los propietarios o sus representantes, los encargados de la obra, los directores responsables de obra y los colaboradores de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tendrán la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate.

Al término de la diligencia, se levantará en su caso, el acta correspondiente en que se hará constar la violación a las disposiciones del presente Reglamento y de los hechos, actos u omisiones en que consistan éstas. Los inspectores de obra de La Dirección deberán firmar en el libro de bitácora de las obras en proceso de construcción, anotando la fecha de su visita y las observaciones que hubieren hecho.

Artículo 129.- Cuando, como resultado de la visita de inspección, se compruebe la existencia de cualquier infracción a las disposiciones contenidas en este Reglamento, la autoridad correspondiente notificará a los infractores, cuando así procediere, las irregularidades o violaciones en que hubieren incurrido, otorgándoles un término que podrá variar de veinticuatro horas a treinta días, según la urgencia o la gravedad del caso, a fin de que sean corregidas.

Artículo 130.- Para los efectos del presente Reglamento, los propietarios y los directores responsables de obra serán los únicos responsables de las violaciones en que incurran a las disposiciones legales aplicables y las serán impuestas las sanciones correspondientes previstas por la Ley y por el propio Reglamento. Las sanciones podrán ser impuestas conjunta o separadamente a dichos responsables.

ARTÍCULO 131.- En caso de que el propietario de un predio o de una edificación, no cumpla con las órdenes giradas con base a este Reglamento y las demás disposiciones, legales aplicables, la Dirección, previa dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones que hubiere ordenado y tomará las demás medidas que considere necesarias, incluyendo la clausura de la obra, pudiendo hacer uso de la fuerza pública, en los siguientes casos:

- I. Cuando la edificación de un predio se utilice total o parcialmente para un uso diferente al autorizado.
- II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente.
- III. Cuando el propietario de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas en base a este Reglamento dentro del plazo fijado para tal efecto.
- IV. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas impuestas a los predios.
- V. Cuando se invada la vía pública con una construcción.
- VI. Cuando el propietario, el director responsable de obra o los dependientes de éstos, se opongan a las visitas oficiales de los inspectores de obra, a la ejecución de las obras o demoliciones ordenadas por la Dirección o cuando violen las órdenes de clausura; y,
- VII. Cuando se cause perjuicio a tercero y exista queja del afectado. Si el propietario del predio en que La Dirección se vea obligada a efectuar las obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, su expediente será turnado a la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal para iniciar el procedimiento económico coactivo. Para estos efectos, los adeudos tendrán la calidad de créditos fiscales.

Artículo 132.- Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el siguiente capítulo, la Dirección, podrá suspender o clausurar las obras en ejecución en los siguientes casos:

- I. Cuando la obra se ejecute sin la licencia de construcción respectiva.
- II. Cuando la licencia de construcción haya sido revocada o fenecido su vigencia, y en los demás casos que expresamente ordene la Dirección con base a lo dispuesto en este Reglamento.
- III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás dispositivos de protección que hubiere indicado la Dirección según lo previsto en este Reglamento.
- IV. Cuando no se dé cumplimiento a una orden ya notificada dentro del plazo que se hubiere fijado para tal efecto.
- V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la licencia y en la constancia de alineamiento oficial.
- VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento.
- VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por La Dirección a las obras.

VIII. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes propiedad del Ayuntamiento o de terceros; y,

IX. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por la Dirección se declare en peligro inminente la estabilidad o la seguridad de una construcción.

Artículo 133.- Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por ellos mismos o por orden de la Dirección, por más de treinta días, están obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de barda la que será de 2.00 m de altura como mínimo, cuando falte muro o fachada, se clausurarán los vanos que existan cuando el muro de la fachada esté construido en forma tal que impida el acceso a la construcción.

El estado de clausura, suspensión total o parcial impuesta en base a este artículo, no será levantado en tanto no se hayan pagado los derechos por construcción y/o las multas derivadas de las violaciones de este Reglamento y cumplido con lo ordenado. Y para el caso de ser destruidos los sellos de clausura o de infringirse lo dispuesto en el capítulo II de este Reglamento se procederá en contra del propietario y/o del director responsable de la obra conforme a lo dispuesto en el Código Penal del Estado de Yucatán, sin perjuicio de las sanciones económicas que la Dirección les imponga.

Artículo 134.- Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la Dirección podrá clausurar las obras terminadas cuando se incurra en alguna de las siguientes circunstancias:

I. Cuando la obra se hubiere ejecutado sin la licencia de construcción respectiva.

II. Cuando la obra se hubiere ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a lo previsto en este Reglamento; y,

III. Cuando se utilice una construcción en todo o en parte a un uso o destino diferente del que se hubiere autorizado.

El estado de clausura de la obra podrá ser total o parcial y no será levantado hasta que no se hubieren regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados por la Dirección en los términos de este Reglamento.

CAPÍTULO V

SANCIONES PECUNIARIAS

Artículo 135.- La Dirección, en los términos de este capítulo, sancionará con multas a los propietarios y a los directores responsables de obra por las infracciones comprobadas en las visitas de inspección, las que se deberán cubrir en la caja receptora de la Tesorería Municipal ubicada en La Dirección.

La imposición y el cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hubieren dado motivo al levantamiento de la infracción. Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la autoridad en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 136.- La Dirección, para fijar la sanción, deberá tomar en cuenta las condiciones personales del infractor, así como la gravedad de la infracción cometida y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se hubiere cometido.

Artículo 137.- Se sancionará al Director responsable de Obra y al propietario con una multa de 0.5 a 20 unidades de medida de actualización vigentes en esta ciudad:

- I. Cuando en cualquier obra o instalación en proceso no muestre a solicitud del inspector de obra, los planos autorizados y la licencia de construcción correspondiente.
- II. Cuando se invada con materiales, ocupe o se use la vía pública o cuando se hagan cortes en banquetas, arroyos y guarniciones.
- III. Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores de obra de la Dirección, señaladas en este Reglamento.
- IV. Cuando se realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos o de la vía pública.
- V. Cuando se violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.
- VI. Cuando no se dé aviso de la terminación de las obras dentro del plazo señalado en las licencias de construcción correspondientes.
- VII. Cuando en la ejecución de una obra se violen las disposiciones establecidas por este Reglamento; y,
- VIII. Cuando no se observen las disposiciones contenidas en este Reglamento en lo que se refiere a los dispositivos de elevación de materiales y de personas durante la ejecución de la obra y al uso de transportadores electromecánicos en la edificación.

Artículo 138.- Se sancionará a los propietarios y a los directores responsables de obra con multa de 0.5 a 20 tantos del importe de los derechos de la licencia de construcción correspondiente en los siguientes casos:

- I. Cuando se esté realizando obras o instalaciones sin haberse obtenido previamente la licencia de construcción respectiva de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.
- II. Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con el certificado de seguridad correspondiente; y,
- III. Cuando en una obra no se tomen las medidas necesarias para proteger la vida y la salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pudiera causarle daño.

Artículo 139.- Se sancionará al director responsable de obra y al propietario, como se señala en los siguientes casos:

- I. Con multa de 0.5 a 25 unidades de medida de actualización vigentes en esta ciudad cuando:
 - a) En una obra o instalación no se respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento; y,
 - b) Para obtener la expedición de la licencia se hubieren presentado a sabiendas documentos falsos.
- II. Con 0.5 a 25 tantos del importe de los derechos de licencia:
 - a) Cuando una obra, excediendo de las tolerancias previstas en este Reglamento, no coincidan con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado.
 - b) Cuando en un predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la licencia de construcción y constancia de alineamiento oficial.

Artículo 140.- Cuando los propietarios, los directores responsables de obra y/o los dependientes de éstos, incurran en violaciones a las disposiciones de este Reglamento, fuera de los casos señalados en este capítulo, se les sancionará con multa de 1 a 50 unidades de medida de actualización vigentes en esta ciudad.

Artículo 141.- Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta. Para los efectos de este Reglamento, se considerará reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionada con anterioridad, durante el término de un año.

Artículo 142.- A quien se oponga o impida el cumplimiento de las órdenes expedidas por La Dirección, se le sancionará con arresto administrativo hasta por treinta y seis horas.

Artículo 143.- La Dirección podrá revocar toda autorización, licencia o constancia, cuando:

- I. Se hayan dictado con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error; y,
- II. Se hayan dictado en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento.

CAPÍTULO VI

MEDIOS DE IMPUGNACIÓN

Artículo 144.- Procederá el recurso de reconsideración en contra de la negativa del otorgamiento de la constancia de alineamiento oficial, de las licencias de uso del suelo, de construcción de cualquier tipo de obra y de demolición, contra la cancelación de licencias, la suspensión o clausura de obras o las órdenes de demolición, reparación o desocupación o la imposición de sanciones, así como contra la negativa de autorización de fraccionamientos o de su recepción.

Artículo 145.- El recurso deberá interponerlo el propietario o el director responsable de obra ante la Dirección, dentro del término de cinco días hábiles contados a partir de la fecha en que se le notifique el acto o resolución correspondiente.

Admitido el recurso, se suspenderá la ejecución del acuerdo impugnado si lo solicita el promovente y otorga, para garantizar el interés fiscal y los daños a terceros, en su caso, depósito en efectivo en la Dirección de Finanzas y Tesorería Municipal.

No se concederá la suspensión, cuando sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público. La suma fijada por La Dirección como depósito no será inferior a 2 tantos del interés fiscal o de los daños estimados a terceros.

Artículo 146.- El escrito por el que se interpongan el recurso de reconsideración, no estará sujeto a forma especial alguna y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale el domicilio para oír notificaciones, designe en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tengan a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho o a la moral.

Artículo 147.- Admitido el recurso interpuesto se señalará el día y la hora para la celebración de una audiencia en la que se oíría en defensa al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose al término de la misma, un acta escrita por los que en ella hubieren intervenido.

La resolución que recaiga sobre dicha instancia deberá pronunciarse dentro de los treinta días hábiles a la celebración de su audiencia y será notificado personalmente.

CAPÍTULO VII

NORMAS Y REGULACIONES PARA EL LIBRE ACCESO, TRÁNSITO Y USO DE LOS EDIFICIOS DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Artículo 148.- El objetivo de estas normas es permitir que los edificios de uso y acceso público ofrezcan libre acceso para el tránsito y uso de personas con discapacidades físicas, de una manera segura y funcional. También es que cualquier persona con alguna limitación física tenga acceso completo y libre a los edificios y espacios públicos, ya sea para el trabajo, la educación, vivienda o recreación.

Con ello se busca proveer a estas personas con las oportunidades necesarias para que puedan ser autosuficientes en la medida de lo posible y asuman su responsabilidad completa como ciudadanos.

Artículo 149.- Los edificios que deberán cumplir con estas normas son:

I. Toda construcción, reconstrucción, alteración, remodelación, y cambio de uso; de edificios con acceso público deberán cumplir con estas normas.

II. La siguiente formula debe aplicarse a toda construcción, reconstrucción o cambio de uso en todo edificio de acceso al público:

II.1. Si el trabajo que va a ser realizado cuesta menos del 25% del valor total del edificio tendrá las siguientes regulaciones:

II.1.1. Si el costo de la obra es menos del equivalente a 247 UMA, sólo la parte que se esté renovando deberá cumplir con estas regulaciones.

II.1.2. Si el costo de la obra es de más del equivalente a 245 UMA mensuales, la porción de la obra a realizar deberá cumplir con estas regulaciones y una entrada accesible; así como también deberá tener cuando menos, un servicio sanitario útil por una persona en silla de ruedas.

II.2. Si el trabajo a ser realizado excede del 25% del valor total del edificio, entonces todo el edificio debe cubrirse con estas regulaciones.

III. La fórmula descrita en el inciso II deberá aplicarse a todos aquellos edificios que reciban público y que lleven a cabo cualquier remodelación, alteración o cambio de uso, excepto en el caso que el valor de dicha obra de construcción sea menor del 5% del valor real de todo el edificio.

IV. Cuando el trabajo a realizarse en un edificio esté dividido en etapas separados o proyectos separados y/o en donde se obtengan licencias bajo diferentes licencias de construcción; el costo de todos los trabajos realizados en un período de 24 meses deberá sumarse y aplicarse la fórmula mencionada, en la sección II.

V. Cuando un edificio es ocupado por 2 o más tipos de usos de suelo diferentes, las normas son aplicables a cada uno de los usos y cada parte deberá cumplir con las regulaciones. VI. Si se trata de edificios catalogados como Históricos por el INAH, o se encuentran en el Centro Histórico, en donde se podría afectar la integridad histórica del edificio, el caso se deberá llevar a una sesión conjunta con el INAH, la dirección de Desarrollo Urbano y la parte interesada, para buscar rutas alternativas de acceso para las personas con discapacidad.

Artículo 150.- Se establecen las normas generales para los accesos.

I. Cuando se tenga una zona de ascenso y descenso de pasajeros o un estacionamiento, deberá existir una ruta para el acceso a personas con discapacidad.

II. Deberá instalarse un área de desembarque en la entrada.

III. Los accesos y la ruta de circulación para personas en sillas de ruedas deberá de estar pavimentada o de material compactado firmemente.

Las pendientes de drenaje pluvial de los accesos y estacionamientos deberán estudiarse de tal manera que se minimicen los charcos y rejas de alcantarillado en la ruta de las personas con discapacidad.

Artículo 151.- Se establecen las normas generales para las rampas en banquetas:

I. Cuando se construyan, o reparen banquetas en las calles, deberán construirse rampas en las esquinas que cumplan con las siguientes características:

Ubicación.

a) Se instalarán rampas en cada una de las intersecciones de calles, ubicándolas en la misma ruta peatonal.

b) Cuando se reparen banquetas de un lado de la calle, se deberán de construir rampas en ambos lados de la calle.

c) Cuando existan accesos de vehículos que corten las aceras, estas llevarán pendientes de 8% como máximo hacia la banqueta.

Pendientes.

- a)** La pendiente de las rampas en banquetas será del 8% como máximo y deberán tener una transición continua con la calle, no debe de haber ningún borde entre la rampa y la calle.
- b)** Cuando las banquetas sean muy angostas, se instalarán rampas rectas con una pendiente de 8% y los lados de las rampas también tendrán pendiente del 8%.
- c)** Los anchos de las rampas serán de 1.00 m mínimo sin contar los retornos laterales inclinados de la rampa. Los retornos laterales serán de al menos 0.60m.
- d)** No deberán existir lados verticales en las rampas en las banquetas.
- e)** La altura de las guarniciones en banquetas no deberá exceder de 15 cm.
- f)** La textura de la rampa, incluyendo sus laterales deberá de ser de textura rugosa, escobillada.

Artículo 152.- Se establecen las normas generales para las isletas y camellones:

- a)** Cualquier isleta o camellón que esté en la ruta peatonal deberá llevar un corte de al menos 1.20m de ancho, por donde pasen los peatones, incluyendo a personas en sillas de ruedas.

Artículo 153.- Se establecen las normas generales para los estacionamientos.

- a)** Cualquier estacionamiento público o privado, que tenga acceso público libre o cobrado, para empleados, invitados o socios.
- b)** Deberá cumplir con este reglamento.
- c)** El tamaño de los cajones accesibles de estacionamiento, ya sean estos perpendiculares o en diagonal a la calle de acceso serán de 3.60 m de ancho.
- d)** Estos espacios permitirán a las personas en sillas de ruedas entrar o salir de su automóvil o vehículo sobre una superficie plana y uniforme adecuadamente compactada o pavimentada.
- e)** Los espacios designados especialmente para las personas con discapacidad, deberán ser los espacios más cercanos a la entrada.
- f)** Otra alternativa es dotar de 2 espacios de 2.50 m de ancho separados por un pasillo central de 1.20m, el cual será pintado con rallas diagonales amarillas.
- g)** Cuando existan banquetas en dichos espacios, deberá situarse una rampa en cada uno de los espacios, de tal manera que la persona en silla de rueda no tenga que pasar por el tráfico vehicular para llegar a la banqueta.
- h)** En caso de estacionamiento de varios niveles que no tengan elevador, los espacios para personas con discapacidad deberán situarse cerca de la(s) entrada(s) accesible(s).

i) El número de espacio requerido es como sigue: todos los espacios deberán ser identificados por un letrero. Estos letreros deberán de estar a una altura mínima de 1.50m y máxima de 2.40m y deberá tener el símbolo internacional de accesibilidad y con texto indicando su uso.

Artículo 154.- Todas las rampas deberán cumplir con lo siguiente:

I. Las rampas no deberán exceder del 8% de pendiente.

II. El ancho de las rampas no podrá ser menor de 1.20 m libres interior, media entre los pasamanos.

III. Pasamanos. Los pasamanos deberán instalarse a ambos lados de las rampas en pares, una a una altura de 85cm y otra más baja a 50cm., medidas verticalmente sobre la superficie de la rampa. Los pasamanos deberán extenderse al menos 30 cm. más allá de las partes superior e inferior de las rampas. Los pasamanos, en sí, no deberán ser menores de 3.2cm (1 ¼") ni mayores de 5.08cm (2") en diámetro exterior, deberá ser redondo u oval en forma y deberán tener una superficie lisa sin esquinas. La separación entre el pasamanos y la pared será de 4.5 cm.

IV. Las rampas deberán ser de superficie antiderrapante.

V. Cada rampa deberá tener una plataforma nivelada como descansos para cambios de dirección o transición entre otra rampa o espacio, estos descansos deberá ser de al menos 1.20m de ancho y largo y no ser obstruidas por el giro de abatimiento de puertas, entradas u otros elementos.

VI. La longitud máxima de una rampa entre descansos no deberá exceder de 9.60m.

VII. Las rampas circulares no son aceptadas, excepto con la aprobación de La Dirección en casos especiales y cuidadosamente estudiados y reduciendo la pendiente de la rampa.

Artículo 155.- Se establecen las normas generales para las entradas:

I. Las entradas principales de los edificios deberán ser accesibles para personas con discapacidad.

II. Al acercarse a las puertas de entrada deberá de existir una superficie nivelada de al menos 1.50m desde las puertas hacia el interior y exterior de la puerta de entrada. El espacio libre entre el lado de la cerradura de la puerta y la pared contigua deberá de ser de al menos 45cm del lado hacia donde abate la puerta.

III. Los vestíbulos entre dos puertas abatibles (de bisagra o pivote), deberán tener al menos 1.20m más el ancho de la puerta que abata hacia adentro del espacio.

IV. En caso de tapetes o alfombras de entrada, estos no deberán de ser de más de 1cm de grueso y deberán de estar asegurados al piso para evitar tropiezos. Las rejillas de drenaje de agua u otro

uso deberán de estar a ras del piso y no podrán tener aberturas mayores de 0.012m (1.2cm) en el sentido del tráfico.

V. No deberán existir obstáculos que impidan el libre tránsito. Los objetos que tengan alguna protuberancia hacia adentro de los espacios de entrada (lámparas colgantes, o en la pared, cierra puertas, letreros, etc.) deberán estar a una altura mínima de 2.00 metros sobre el piso.

VI. Señalización. Cualquier entrada principal de un edificio que, en el caso de no ser accesible para personas en sillas de ruedas, deberá tener un letrero con el símbolo internacional de accesibilidad, indicando claramente en donde se encuentra la entrada accesible.

VII. El Sardinell en puertas exteriores no deberán de ser mayores de 1.25 cm. de altura con ambos lados biselados. Cuando las puertas interiores tengan sardineles umbrales, éstos deberán de estar a ras del piso. Cualquier cambio de material de terminación del piso deberá estar a ras de piso o asegurada con una orilla biselada hacia el material más bajo.

VIII. El piso dentro y fuera de las puertas deberá estar nivelado al menos una distancia de 1.50m de la puerta.

IX. Donde exista una puerta de entrada giratoria, deberá existir otra puerta abatible accesible, adyacente a ésta.

X. En todas las puertas, la cerradura deberá ser operada con una sola mano y de un solo esfuerzo. En el caso de las cerraduras con llave, éstas también deberán operarse con una sola mano. Cualquier desajuste que impida hacer esto, deberá arreglarse.

XI. Todas las puertas en edificios que sean usados predominantemente por personas de la tercera edad deberán cumplir también con todas las indicaciones de esta sección.

Artículo 156.- Todas las escaleras interiores y exteriores que se utilicen como vía de salida o de entrada deberán cumplir con las siguientes normas:

I. Tales escaleras deberán ser construidas sin una proyección abrupta de la orilla de la huella. Los peraltes podrán inclinarse, pero no más de 3.2 cm desde la proyección horizontal y a un ángulo no menor de 70 grados que se forma entre la huella y el peralte del escalón. Los peraltes abiertos no son permitidos

II. Los pasamanos deberán ponerse a ambos lados de la escalera a una altura de 86 cm sobre la intersección de la huella y el peralte. Los pasamanos al empezar o terminar la escalera deberán extenderse al menos 30 cm a una altura de 86 cm sobre el nivel del piso o descanso de la escalera.

III. La parte del pasamanos, donde se sujeta la mano, no deberá ser menor de 0.03m (3.2 cm) ni mayor de 0.05 (5 cm) en diámetro exterior en sección, deberá de ser de sección circular u oval deberá tener una superficie lisa.

IV. Cuando el pasamano esté adosado a una pared, el espacio entre el pasamano y la pared deberá de ser de 0.04m (4 cm).

V. Las huellas de los escalones deberán estar terminadas con un material antiderrapante.

VI. Cuando se aplique una alfombra, ésta deberá de ser especificada como de alta densidad en sus materiales y de pelo corto. Deberá de ser estirada y extendida en su totalidad, ancladas y aseguradas las orillas; cuando se utilice una tira de madera, metal u otro material para asegurarla al piso, ésta no deberá de ser mayor de 1 cm de altura y tendrá un bisel o chaflán hacia el piso.

Artículo 157.- Se establecen las normas generales para los Baños Públicos:

I. En cada núcleo de baños deberá de existir al menos un inodoro y un lavabo accesible para personas en sillas de ruedas.

II. Cuando existan vestíbulos en el área de baños, éstos deberán cumplir con lo especificado en este capítulo.

III. En cada baño, deberá mantenerse un espacio libre de obstrucciones en el piso con un diámetro mínimo de giro de al menos 1.50m con 0.30m de altura para permitir el giro adecuado de una silla de ruedas.

IV. El lavabo deberá estar instalado en la pared, sin patas ni pedestal a una altura de 0.81 m sobre el nivel de piso. Las tuberías de agua caliente no deberán estar expuestas o deberán de ser aisladas con material térmico, para evitar quemaduras en personas que tengan falta de sensibilidad en las piernas.

V. Las llaves de agua no deberán de ser del tipo perilla y deberán de poder operarse con el puño cerrado. Son preferibles las de tipo palanca. Las llaves automáticas, con fotoceldas, o palanca deberán de ajustarse para que el tiempo de salida de agua sea al menos de 10 segundos.

VI. Casilleros de inodoros. En cada baño público deberá tener al menos un casillero que cumpla con los siguientes requisitos:

VI.1. Que se dé una superficie libre interior de 1.50 m por 1.80 m.

VI.2. Que tenga una puerta de al menos 0.90 m de ancho, que abata hacia fuera o que sea corrediza, que tenga de preferencia un cierra puertas o bisagras con resorte que permitan cerrar la puerta automáticamente. Que tenga al menos 0.45 m de espacio libre del lado donde se jale la puerta, que la cerradura de la puerta esté a 0.90 m de altura del piso y sea del tipo palanca u

operable con el puño cerrado. Y ubicar un gancho para ropa a una altura máxima del piso de 1.35 m.

VI.3. Ubicar el inodoro 0.45 m del centro del inodoro a la pared más cercana. Mantener al menos 1.06 m libres desde el línea del centro del inodoro a la pared más lejana u otro mueble.

VI.4. Instalar 2 barras de apoyo de al menos 0.75 m de largo, en una pared en la parte trasera del inodoro y otra en la pared más cercana al inodoro. Estas barras deberán de ser de 0.032 m (3.2 cm) de diámetro exterior y tener 0.038 m (3.8 cm) libres entre la pared y la barra, deberá de estar instalada fuertemente a la pared a una altura de 0.75 m sobre el piso y en posición horizontal. Cuando el tanque del inodoro no permita la barra a esa altura, ésta podrá instalarse a 0.07m (7 cm) sobre el tanque. Las barras deberán situarse a 0.15 m (15 cm) del rincón de la pared.

VII. Mingitorios. Cuando se instalen mingitorios, al menos uno deberá instalarse a 0.38 m del piso (de la orilla del bacín al piso). Las pilas corridas hechas en obra no deberán instalarse, al menos que den suficiente espacio libre para las piernas de una persona en sillas de ruedas.

VIII. Espejos y repisas. La parte superior de una repisa o la parte inferior de un espejo que se instale sobre el lavabo no deberán estar a una altura mayor de 0.96m sobre el piso.

IX. Accesorios. Todos los accesorios como toalleros, secadores de manos eléctricos o manuales, deberán instalarse a una altura de 1.00m sobre el nivel de piso. El accesorio del papel sanitario deberá instalarse en la pared a 0.60m de altura.

X. Duchas o Regaderas. En los baños públicos donde se instalen duchas o regaderas, éstas deberán cumplir con los siguientes requisitos:

X.1. El espacio libre interior de una ducha individual deberá de ser al menos de 0.90m por 1.50m, con una entrada de al menos de 0.90m.

X.2. Pisos. Deberán de ser de una superficie impermeable y antiderrapante y el drenaje deberá situarse en la esquina más lejana a la entrada.

X.3. Controles. Llaves de control del agua serán del tipo palanca o cruz y que puedan operarse con el puño cerrado, deberán situarse a una altura de 0.75m sobre el nivel del piso. Para la ducha se recomienda instalar una regadera de mano también conocidas con regadera tipo teléfono, adicional a la instalada en la pared; ubicándola a una altura máxima de 1.30m.

X.4. Barras de soporte. Se deberán instalar 2 barras de soporte, una de al menos de 0.75m de largo y otra de al menos 1.20 m de largo. Instaladas firmemente en la pared en posición horizontal y a una altura de 0.90 m del piso.

Artículo 158.- Se establecen las normas generales para las Recámaras:

I. Las recámaras accesibles a personas en sillas de ruedas, deberán tener todos los muebles al alcance de estas personas, así como los operadores para abrir las ventanas deberán de estar a una altura máxima de 1.30 m.

II. Los guardarropas o closets en las recámaras deberán tener el tubo para los ganchos de ropa a una altura de 1.30 m. Las repisas, cajones, etc., que vayan a ser utilizadas por una persona en silla de ruedas, deberán estar a la altura variable entre 0.45 m y 1.20 m.

III. Los contactos eléctricos deberán instalarse al menos a 0.45 m sobre el nivel del piso. Los apagadores estarán a una altura entre 0.90m y 1.30m sobre el nivel del piso. Y deberán situarse a una distancia mínima de 0.45 m de la esquina de la pared.

Artículo 159.- Se establecen las normas generales para los Controles donde se instalen apagadores, interruptores y cerraduras, para uso de una persona en silla de ruedas. Estos deberán ser instalados a una altura máxima de 1.20 m y una altura mínima de 0.90m, con la excepción de los termostatos, aparatos de comunicación y alarmas de incendios, éstos estarán a una altura máxima de 1.35m. Los contactos eléctricos a una altura de 0.45 m sobre el nivel del piso.

Artículo 160.- Se establecen las normas generales para los Letreros, Números y Gráficos:

I. La ubicación de letreros, números o gráficos, los cuales identifiquen o señalen apartamentos, números de cuartos, baños, elevadores, deberán de estar a una altura mínima de 1.35 m y máxima de 1.50 m sobre el piso.

II. Cuando dichos letreros, números o gráficos están en pasillos de entradas o salidas, estos deberán estar permanente fijos. Las letras y números deberán ser a relieve y sobre un color contrastante. Las letras o números en Braille pueden ser usados, además, pero no en vez de dichos letreros con letras a relieve.

III. Cuando se instalen alarmas contra incendios en áreas públicas y éstas tengan señales de advertencia, las señales deberán ser tanto visuales como auditivas.

Artículo 161.- El símbolo internacional de la discapacidad deberá ser instalado en las siguientes ubicaciones:

I. Las entradas principales de los edificios o lugares que no sean accesibles para personas en sillas de ruedas, deberán de tener un letrero indicando claramente donde se encuentra la entrada accesible.

II. A la entrada de baños públicos. Cuando estos no sean accesibles, el símbolo deberá instalarse indicando la ubicación más cercana de los baños accesibles.

III. Cuando se instalen señales, esquemas de los edificios o mapas, el símbolo de accesibilidad deberá indicar en donde se ubican los baños accesibles, las entradas y los elevadores. Los diagramas o mapas deberán estar orientados desde el punto de vista del observador y marcar claramente la posición de la persona que mira el mapa. Estos mapas deberán estar instalados de tal manera que puedan ser vistos claramente por una persona en silla de ruedas.

En los edificios específicos, las áreas públicas en los edificios de apartamentos o cuartos de hospedaje, de acceso al público en general, deberán de ser accesibles, así como las áreas recreativas, piscinas, salones de reuniones, restaurantes, baños públicos, lavandería, áreas para la basura, bodega, buzones de correo, andadores, elevadores, entradas principales, escaleras y corredores que lleven a los apartamentos accesibles.

IV. Las áreas públicas de los edificios de apartamentos que contengan 12 unidades o más, deberán cumplir con estas regulaciones.

V. En vivienda para personas de la tercera edad y asilo de ancianos, estas regulaciones deberán de aplicarse a todas las habitaciones.

Artículo 162.- Se establecen las normas generales para las Instituciones de Salud:

I. Las Instituciones de Salud son edificios en donde se provee servicio y/o tratamiento médico, y deberá incluir a edificios tales como hospitales, clínicas, consultorios médicos y dentales, sanatorios, centros de desintoxicación de alcohol y drogas.

II. Donde se provea cuidado médico a pacientes, todos los dormitorios, baños, deberán de tener una puerta con claro mínimo de 0.86 m. Al menos 5%, pero no menos 2 por piso. Estos deberán tener un baño accesible.

III. Donde se provean sanitarios, al menos un inodoro y un lavabo deberán de ser accesibles.

IV. Donde se provean duchas o tinas, al menos una por piso deberá de ser accesible.

V. Todos los cuartos de atención al paciente, tratamiento, espera o de visita, deberán de cumplir con estas normas.

Artículo 163.- Los lugares de asamblea con capacidad de más de 50 personas sentadas, tales como cines, teatros, auditorios, salas de lectura, arenas, estadios, deberán cumplir con estas normas:

I.- Los lugares accesibles para espectadores deberán cumplir con lo siguiente:

a) Cada espacio para silla de ruedas deberá de ser nivelado y deberá de ser de 1.50 m de largo por 0.90 m de ancho.

b) La ubicación de los asientos deberán de estar distribuidos proporcionalmente al tipo de espacios y precios de entrada al lugar. Estos no deberán interferir y no deben obstruir las salidas o entradas al lugar.

Artículo 164.- Los edificios tales como estaciones de policía, edificios designados para la detención de personas, encarcelamiento, penitenciarías, centros de readaptación social, centros de rehabilitación juvenil, o de adultos, deberán de cumplir con los artículos aquí establecidos.

Artículo 165.- Los lugares para el Culto incluyen a Templos Iglesias, Capillas, Sinagoga, oficinas administrativas y centros de reunión religiosa. Las características del diseño son similares a los lugares de asamblea, a excepción de diferentes precios de entrada.

Los baños deberán tener al menos un inodoro y un lavabo accesibles. Cuando se provean servicio de baños públicos, deberán tener al menor un inodoro y un lavabo accesible.

El edificio para el culto deberá estar aislado de las colindancias mediante muros, techos, pisos y puertas de material insonorizante para impedir la transmisión del ruido. La ventilación de los templos podrá ser natural o artificial. Cuando sea natural, la superficie de ventilación deberá ser por lo menos de una quinta parte de la planta de la superficie del piso y cuando sea artificial, deberá ser la adecuada en relación con el número de usuarios y al volumen de espacio, para operar satisfactoriamente.

Artículo 166.- En las Terminales de Transporte deberá incorporársele una adecuada protección para la lluvia. Para facilitar el acceso a los aviones, autobuses, trenes o cualquier medio de transporte público, deberá proveerse lo siguiente:

I. La distancia entre el vehículo y la plataforma de abord, no deberá de ser mayor de 0.05m (5 cm) en el plano horizontal y no más de 0.025 (2.5 cm) en el plano vertical.

II. La orilla de la plataforma deberá de tener una banda de diferente textura y color de al menos de 0.45 m de ancho, advirtiendo de la distancia de transición en la zona de abordar.

III. Cuando se provean servicio de baños públicos, deberán tener al menor un inodoro y un lavabo accesible.

IV. Cuando se provean teléfonos públicos. Al menos uno de ellos deberá de ser accesible a personas con discapacidad.

V. En las entradas y salidas al entregar el boleto o ficha de entrada, deberá de haber al menos un paso de puerta o reja de 0.90m libres.

VI. Cuando se provean teléfonos públicos. Al menos uno de ellos deberá de ser accesible a personas con discapacidad.

VII. En las entradas y salidas al entregar el boleto o ficha de entrada, deberá de haber al menos un paso de puerta o reja de 0.90m libres.

Artículo 168.- En los lugares de recreo que cuenten con piscinas, se observarán las siguientes normas:

I. Las piscinas de estos lugares que sean sujetos a estas regulaciones deberán tener alguna de las siguientes características:

I.1. Una rampa de al menos 0.86 m. de ancho con la superficie antiderrapante, que se extienda hasta el lado bajo de la piscina.

I.2. Cuando el nivel del agua de la piscina es más alto que el alrededor de la piscina, el muro de contención puede servir como área de transferencia hacia la piscina. Este murete no deberá de ser más alto de 0.45 m. y deberá tener un ancho de 0.45 m., el área del piso no podrá ser menos de 1.20 m. de ancho, libres y deberá de ser una superficie antiderrapante.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

PRIMERO.- Las personas físicas o morales que actualmente estén construyendo, esto sin la licencia de construcción respectiva, dispondrán de un plazo de 15 días calendario, a partir de que entre en vigor este reglamento, para solicitar la licencia respectiva, vencido el plazo, la autoridad correspondiente, ordenará la clausura de la obra, previa notificación, respecto de las cuales no se haya solicitado la regularización con sujeción a las disposiciones de este reglamento.

SEGUNDO.- El presente Reglamento entra en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

TERCERO.- Las fosas sépticas que se encuentren en proceso de construcción en la fecha en que entren en vigor los artículos, deberán sujetarse a lo dispuesto por las disposiciones aplicables del presente Reglamento.

CUARTO.- Se derogan las normas jurídicas municipales sobre construcciones que se opongan al presente Reglamento.

Dado en la sede del Palacio Municipal, en Hoctún, Yucatán, a los veintiún días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.