

GACETA MUNICIPAL

Ixtlahuacán de los Membrillos

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO
DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO.**

IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS

GOBIERNO MUNICIPAL

2012 - 2015



**AÑO 2 TOMO 6
23 DE AGOSTO DE 2013**

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS GOBIERNO MUNICIPAL 2012 - 2015

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO

El suscrito DR. SERGIO RAMÓN QUINTERO GONZÁLEZ, Presidente Municipal de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, a los habitantes del mismo hago saber, que por conducto de la Secretaria General del H. Ayuntamiento, se me ha comunicado el Acuerdo de Cabildo, contenido en la sesión ordinaria celebrada con fecha 23 de agosto de 2013 que aprueba el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACAN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO**, para su respectivo análisis, discusión y en su caso aprobación:

| | |
|--|----|
| INDICE | |
| EXPOSICIÓN DE MOTIVOS..... | 4 |
| TITULO PRIMERO | |
| CAPITULO I | |
| GENERALIDADES..... | 5 |
| CAPITULO II | |
| FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE PLANTACIÓN, DESARROLLO SUSTENTABLE Y OBRAS PÚBLICAS..... | 5 |
| CAPITULO III | |
| DE LOS PERITOS RESPONSABLES DE OBRA..... | 6 |
| TITULO SEGUNDO | |
| CAPITULO I | |
| DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS..... | 8 |
| CAPITULO II | |
| DE LA INSPECCIÓN..... | 11 |
| TITULO TERCERO | |
| CAPITULO I | |
| DE LA VIALIDAD..... | 11 |
| CAPITULO II | |
| ZONIFICACIÓN Y USOS..... | 14 |
| CAPITULO III | |
| NOMENCLATURA..... | 14 |
| CAPITULO IV | |
| DE LOS ALINEAMIENTOS..... | 15 |
| CAPITULO V | |
| DE LOS PREDIOS URBANOS BALDIOS..... | 16 |
| CAPITULO VI | |
| DE LAS SERVIDUMBRES..... | 16 |
| CAPITULO VII | |
| CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO..... | 18 |
| TITULO CUARTO | |
| CAPITULO I | |
| NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO..... | 19 |
| CAPITULO II | |
| EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS..... | 21 |
| CAPITULO III | |
| DE LAS ESCUELAS Y HOSPITALES..... | 22 |
| CAPITULO IV | |
| DE LAS CONSTRUCCIONES PARA INDUSTRIAS..... | 23 |
| CAPITULO V | |
| DE LAS INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS..... | 23 |
| CAPITULO VI | |
| DE LOS ESTACIONAMIENTOS..... | 24 |
| CAPITULO VII | |
| DE LOS CEMENTERIOS..... | 25 |
| TITULO V | |
| CAPITULO I | |
| NORMAS BÁSICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN..... | 25 |
| CAPITULO II | |
| DE LAS EXCAVACIONES..... | 26 |
| CAPITULO III | |
| DE LOS RELLENOS..... | 27 |
| CAPITULO IV | |
| DE LAS DEMOLICIONES..... | 27 |
| CAPITULO V | |
| DE LAS CIMENTACIONES..... | 27 |
| CAPITULO VI | |
| DE LA EDIFICACIÓN..... | 28 |
| TITULO VI | |
| CAPITULO I | |
| DEL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN..... | 30 |
| CAPITULO II | |
| DE LA AUTO URBANIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE FINCAS Y PREDIOS..... | 31 |
| CAPITULO III | |
| DE LA CONSTRUCCIÓN DE TIPOS ESPECÍFICOS DE EDIFICACIONES EN APOYO A PROGRAMAS O POLOS DE DESARROLLO, O ACTIVIDADES ECONÓMICAS EN EL MUNICIPIO..... | 31 |
| CAPITULO IV | |
| PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO..... | 31 |
| CAPITULO V | |
| DE LOS RECURSOS..... | 32 |
| ARTÍCULOS TRANSITORIOS..... | 33 |

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La propuesta de elaboración de este Reglamento fue bien acogida por el Presidente Municipal así como los regidores que conforman el pleno del H. Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, que encabeza el DR. SERGIO RAMÓN QUINTERO GONZÁLEZ, como visión a largo plazo señala que se colocarán las bases de la Nueva era de la transformación para IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO, se ha considerado la realización e implementación de este ordenamiento, que además se ha realizado tomando en cuenta a todos los sectores de la población que conforman este Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, siempre participativa, dando la pauta para esa transformación en la ciudad que todos queremos. Recientemente, este reglamento de construcción es el objetivo de que se propicie un crecimiento mejor planeado, ordenado, adecuado y equilibrado de la población y que permita una visión futurista y de grandes proyectos de infraestructura y desarrollo urbano, garantizando con ello mejores condiciones de vida para los habitantes del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco. Bajo esta nueva perspectiva de lo deseable para las Poblaciones y sus habitantes en el Estado de Jalisco y siendo el Reglamento de Construcciones un instrumento muy importante para el desarrollo urbano de un Municipio, este nuevo Reglamento de Construcciones debe considerar las reformas que ha tenido el marco jurídico estatal, la nueva visión de los Planes de Desarrollo Urbano del Centro de Población y aquellos otros ordenamientos locales con los que se relacione.

La nueva visión que se contempla en el Plan de Desarrollo Urbano de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, propone poblaciones encaminadas a promover el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, la equidad en el acceso a los beneficios del desarrollo urbano y a generar una base económica local competitiva que genere empleo, riqueza y oportunidades para los ciudadanos en un marco de desarrollo urbano sustentable. Los ciudadanos de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, quieren una población que se convierta en un modo regional importante que se conecte explícitamente a la zona metropolitana, por ello es importante la instrumentación del REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS JALISCO basado en el desarrollo del capital humano y una cultura emprendedora. Una Población donde la gestión urbana sea eficiente además de ser inclusiva y respetuosa de la diversidad de la sociedad y donde el centro de atención sea el ciudadano activo. Una población donde sus ciudadanos y autoridades respeten y hagan respetar las leyes y normas de manera responsable, promoviendo siempre el bien común. La sustentabilidad ambiental como objetivo primordial del desarrollo integral de la Población y sus habitantes. Es bien sabido que la construcción es un indicador muy importante del desarrollo económico, es por ello que es imprescindible que el Reglamento tome en cuenta las reformas del marco legal que lo sustenta; pero además que sea un instrumento que ayude alcanzar la visión de ciudad que se tiene, así como sus objetivos generales y particulares agilizando los procedimientos de solicitud, revisión, entrega y seguimiento de los trámites que contemple.

Para ello y considerando los lineamientos que contienen tanto la Ley General de Asentamientos Humanos, el Código Urbano del estado de Jalisco, los Planes de Desarrollo Urbano vigentes para este Municipio, los Ordenamientos Ecológicos y las demás leyes y reglamentos de la materia y con fundamento en lo que establecen los artículos 40 fracción II, 41 y 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, sometemos a la consideración del Pleno del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS, JALISCO.

TITULO PRIMERO CAPITULO I GENERALIDADES

ARTICULO 1.- El presente reglamento se expide de conformidad con las facultades que confiere a los ayuntamientos, el artículo 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en relación con el artículo 36, fracción II de la Constitución Política del Estado y los artículos 37 fracción I, II y XIV, 38 fracción I y VIII, 40 fracción II y 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

ARTICULO 2.- Toda excavación, construcción, demolición, remodelación, ampliación u ornato de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o del dominio privado, así como, todo acto de ocupación de la vía pública, dentro del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, debe regirse por las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 3.- Corresponde al Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, el autorizar actividades a que se refiere el artículo anterior, así como la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento por conducto de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas.

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

ARTICULO 5.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente el derecho común, las normas de derecho administrativo en general, el Reglamento interior del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos Jalisco, la jurisprudencia en materia administrativa y los principios generales del derecho.

CAPITULO II FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE PLANEACION, DESARROLLO SUSTENTABLE Y OBRAS PUBLICAS

ARTICULO 6.- La Dirección de Planeación Desarrollo Sustentable y Obras Públicas para los fines a que se refiere el artículo tercero de este Reglamento, tiene las siguientes facultades:

a) La elaboración y aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, que de acuerdo con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establezca los usos y destinos del suelo.

b) Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las leyes sobre la materia, así como dictaminar sobre la clasificación y tipificación de fraccionamientos, colonias y zonas urbanas con las características que en particular considere necesarias, por lo tanto, será la encargada de establecer los criterios sobre los avalúos de terrenos y construcciones para la aplicación de lo anterior y de la Ley de Ingresos del Municipio.

- c) Determinar administrativa y técnicamente que las construcciones, instalaciones, calles, servicios públicos y equipamiento en general reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno.
- d) Conceder, negar o revocar, de acuerdo con este Reglamento, las licencias y permisos para todo género de actividades contempladas en el Artículo Segundo.
- e) Inspeccionar todas las actividades contempladas en el Artículo Segundo, ya sea que estas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar lo dispuesto en este Reglamento.
- f) Practicar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura o edificio cualquiera.
- g) Ordenar la suspensión de obras en los casos previstos por este Reglamento.
- h) Dictaminar en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para evitar peligro o perturbación, y en su caso clausurar el inmueble y revocar las licencias municipales.
- i) Ejecutar por cuenta de los propietarios, las acciones ordenadas en cumplimiento de este Reglamento y que no fueran realizadas en el plazo fijado por la Dirección de Obras Públicas.
- j) Proponer a la Oficina Única de Calificación integrada por jueces calificadores, las sanciones que correspondan, para su calificación.
- k) Llevar un registro clasificado de peritos generales, peritos especializados y compañías constructoras, así como registro provisional para la ejecución de obras federales, estatales y municipales.
- l) Evitar el asentamiento ilegal en zonas ejidales, reordenar las existentes, aplicando esquemas de ordenamiento que tomen en cuenta la vialidad necesaria y los espacios suficientes para su integración de equipamiento urbano, servicios públicos y otros de interés común así como promover la regularización de éstos realizando las demoliciones que se requieren en aquellas construcciones que no cumplan con el objetivo social a que se vocaciones por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

CAPITULO III DE LOS PERITOS RESPONSABLES DE OBRA

ARTICULO 7.- Se denominan peritos a los ingenieros o arquitectos registrados en la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas con ese carácter y a quienes el Ayuntamiento concede la facultad en exclusiva de avalar, con registro indispensable para el otorgamiento, las solicitudes de licencias para construcciones, demoliciones, excavaciones o remodelaciones, imponiéndoles por otra parte la obligación de acatar este Reglamento en la ejecución de los trabajos para los que se haya otorgado la licencia, con su intervención.

ARTICULO 8.- Salvo los casos expresamente exceptuados por este Reglamento, la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas cuando no se cuente con el aval a que se refiere el artículo anterior, no autorizará la licencia para la ejecución de obras. Por lo tanto la Dirección apoyara a los Colegios de Profesionistas del Estado, otorgará el registro sólo a aquellos profesionistas relacionados con la materia, que cumplan con los requisitos establecidos.

ARTICULO 9.- Las licencias para obras con problemas técnicos particularmente, sólo se concederán cuando sean avalados por peritos especializados. El registro del perito es permanente y su vigencia dependerá de la oportunidad con que se cubran los derechos respectivos.

ARTICULO 10.- Todo perito con registro vigente, contará con una credencial expedida por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas , que lo acredite como tal y deberá presentarla para todos los trámites de licencias que realice ante la misma Dirección.

ARTICULO 11.- La vigencia de la credencial a que se hace mención no podrá ser mayor de un año y la renovación de la misma será de los dos meses siguientes a la fecha de su vencimiento, previa comprobación del cumplimiento de las obligaciones señaladas por la Ley de Ingresos de este Reglamento.

ARTICULO 12.- Los peritos reglamentados por este Ordenamiento se clasifican en dos grupos: Peritos generales y peritos especializados. Los primeros son los que pueden solicitar licencias para toda clase de obra, debiendo auxiliarse cuando el caso lo requiera y a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, de un perito especializado, los segundos son aquellos que pueden solicitar licencias para obras o parte de ellas, que perteneciendo a una especialidad de la ingeniería, de la arquitectura o del urbanismo, presenten problemas particulares.

ARTICULO 13.- La dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas llevará un registro de los peritos generales y especializados que hayan cumplido los requisitos correspondientes, a quienes por lo tanto se les haya otorgado la inscripción, publicando la lista de los peritos generales y especializados, en los tableros de sus propias oficinas.

ARTICULO 14.- El perito será responsable de la obra desde su inicio hasta su culminación incluyendo el aviso de terminación ante la dirección.

ARTICULO 15.- Es obligatorio que el perito mantenga al corriente la bitácora de obra, no excediendo la visita en un término mayor de ocho días, debiendo anotar el proceso específico de la construcción, incidentes y la eventualidad, cuando se haya producido algún cambio de proyecto o sistema autorizado, instrucciones del perito, así como las observaciones de los inspectores de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas. Es también obligatorio colocar en lugar visible de la obra, la pancarta que contenga los datos con su nombre, número de registro, número de licencia de obra, ubicación con el número oficial otorgado a la institución que se le otorga el título.

ARTICULO 16.- El perito que no dé cumplimiento a lo dispuesto en el presente Reglamento, se hará acreedor a las sanciones consistentes en suspensión temporal, cancelación del registro o de carácter económico en los términos de la Ley de Ingresos Municipal.

ARTICULO 17.- El cambio de perito de obras se podrá solicitar en cualquier etapa de la construcción; corresponde a la Dirección autorizarlo, asumiendo el nuevo perito las responsabilidades derivadas de las obras.

ARTICULO 18.- A ningún perito se le concederán licencias de construcción por mayor cantidad de lo que su capacidad y organización plenamente demostrada le permita controlar y supervisar la obra, a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas.

TITULO SEGUNDO CAPITULO I DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

ARTICULO 19.- Las infracciones a las normas del presente Reglamento, serán sancionadas conforma a las disposiciones contenidas en el mismo.

ARTICULO 20.- Es obligación de todo particular que pretenda realizar cualesquiera de las acciones que se mencionan en el Artículo 2.- recabar ante la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, la factibilidad, previa a la licencia de la construcción, donde se señalarán las consideraciones y características, debiendo además si la Dirección lo estima necesario, al tomar en cuenta el género de las obras a realizar anexar los dictámenes y condiciones que se soliciten de los organismos municipales, estatales y federales involucrados al respecto.

ARTICULO 21. Las licencias de construcción tendrán carácter definitivo, cuando se hayan cumplimentado los requisitos señalados en el Artículo 23, pudiéndose otorgar licencias condicionadas, siempre y cuando los documentos complementarios no sean técnicamente indispensables, pero nunca cuando falte el dictamen del Sistema Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado, si se requiere.

ARTICULO 22.- Son requisitos para el otorgamiento de licencias de construcción, alineamiento y asignación de número oficial a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas:

- a) Solicitud de licencia con datos completos, suscrita por el propietario o representante legal.
- b) Anexar documentación que acredite la propiedad del terreno y copia de los pagos de impuesto predial y de los servicios de agua en su caso.
- c) Vocacionamiento de la Jefatura de Desarrollo Urbano Municipal.
- d) Factibilidad otorgada por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas
- e) Planos para el permiso que contengan como mínimo: Planta(s) arquitectónica(s). De conjunto. De cimentación con detalles.
De drenaje.
De estructuras.
Cortes y alzados.
Localización con medidas de terreno y referencia a esquinas.
Procedimiento técnico constructivo.
Especificaciones generales.
Cotas parciales y totales.
Recuadro informativo con datos completos.
- f) Bitácora para control de obra.
- g) Aprobación de la Secretaria de Salud del Estado. En las edificaciones especiales en que así se requiera.
- h) Comprobación del registro de obra ante la Dirección de Catastro Municipal.
- i) Plano de instalación de gas.
- j) Los que señala la factibilidad.
- k) Pago de los Derechos al ayuntamiento.

ARTICULO 24.- Es obligatoria la obtención de esta licencia de habitabilidad para todas las construcciones, exceptuando aquellas realizadas por autoconstrucción y las autorizadas vía habitación popular. Esta licencia constituye por sí misma, para el propietario el aviso de terminación de obra y para el perito la liberación con carácter administrativo de la responsabilidad contraída por el propietario, quedando vigente la responsabilidad por la seguridad estructural de la obra, por un período no mayor de tres años.

ARTICULO 25.- La Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas ejercerá control sobre peritos, cuando la construcción esté terminada y no se haya tramitado habitabilidad para la misma, pudiendo llegar el caso de negar la concesión de nuevos permisos hasta que se logre el trámite de las habitabilidades pendientes. Se entiende por obra terminada aquella que es suficiente en sus instalaciones o que por lo menos cumple con los requisitos mínimos del cajón de crédito correspondiente otorgado para su construcción.

ARTICULO 26.- Se otorgará un plazo de quince días como máximo para el trámite de habitabilidad, contados a partir de la terminación de la obra, siempre que haya concluido la vigencia del plazo para construcción señalado al otorgarse la licencia respectiva. Terminando este período deberán cubrirse derechos por cada bimestre vencido o fracción de acuerdo a lo que señala la Ley de Ingresos en vigor.

ARTICULO 27.- El Cumplimiento al presente Reglamento será verificado por el cuerpo de inspección mediante visitas periódicas, asentando las observaciones pertinentes al desarrollo de la obra en la bitácora de control de la misma.

ARTICULO 28.- Los inspectores previa identificación, podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, con sujeción a las normas establecidas en el capítulo respectivo, siendo estrictamente necesario un específico acuerdo escrito, emitido por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas debidamente fundado y motivado, para realizar inspecciones en edificios habitados.

ARTICULO 29.- Los inspectores levantarán las actas de infracciones correspondientes, por violación al Reglamento, las que servirán para aplicar la sanción que de acuerdo a la Ley de Ingresos en vigor, se contemple para cada uno de los conceptos, sin perjuicio de que se cumplimenten las obligaciones, motivo de la infracción.

ARTICULO 30.- Podrán otorgarse permisos sin licencia, cuando se trate de ampliaciones que no excedan a 20.00 M2, o modificaciones menores que se refieran al mejoramiento de la vivienda, mediante la expedición de una orden de pago que cubra los derechos correspondientes.

ARTICULO 31.- Para ampliaciones entre 20.01, y 40.00 M2. Se requiere solicitud firmada por un perito responsable y cubrir los derechos correspondientes.

ARTICULO 32.- No se requerirá licencia para efectuar las siguientes obras: Resanes y enjarres interiores.

- a) Reposición y reparación de pisos que no afecten a la estructura.
- b) Pintura y revestimientos interiores.
- c) Reparación de albañales y registros interiores.
- d) Reparación de tuberías de agua.

Limpieza, enjarres, aplanados, pintura y revestimiento en fachadas. En estos casos deberán adoptarse las medidas necesarias para evitar molestias al vecindario. Impermeabilización y corrección de humedades o efectos salitrosos en interiores. Impermeabilización y reparación de azoteas integralmente sin que afecten elementos estructurales. Acciones emergentes, para prevención de accidentes, con reserva de comunicar a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas dentro de un plazo menor de setenta y dos horas, a partir de la iniciación de las obras.

e) Construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obra, bodegas o vigilancia en el predio donde se edifique la obra y los servicios sanitarios provisionales correspondientes. Elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble. Aquellas acciones permisibles y cuando a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, no se afecten los intereses del municipio.

ARTICULO 33.- No se concederán nuevas licencias para obras a peritos que hayan incurrido en infracciones al presente Reglamento, hasta en tanto no las regularicen.

ARTICULO 34.- Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra con sujeción a lo que al efecto establece el Artículo 200 de este Reglamento.

ARTICULO 35.- En el caso de suspensión de obra, por así convenir a los intereses de los particulares, deberá darse aviso a la dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas en un plazo no mayor de 15 días para asentarlo en la licencia de construcción correspondiente y evitar que se cumpla el plazo concedido a la misma, así como para la reiniciación de labores. Cuando una licencia se otorgue con carácter condicionado, ésta tendrá una vigencia máxima de noventa días, y únicamente cuando se justifique retraso por causas imputables al trámite ante la dependencia del Ayuntamiento involucrada, se podrá conceder plazo extraordinario; una vez expirado el mismo se agravará conforme lo disponga la Ley de Ingresos.

ARTICULO 36.- Una vez concluido el plazo otorgado en la licencia definitiva, si no se terminaran las obras autorizadas, podrán otorgarse prorrogas bimestrales, cuyos derechos se cubrirán de acuerdo a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio.

ARTICULO 37.- Para obtener la licencia de habitabilidad será imprescindible que lo ejecutado corresponda íntegramente a lo autorizado. La verificación de lo anterior se llevará a cabo mediante dictamen parcial, que certifique las condiciones de seguridad para los moradores, así como las garantías de que las obras no ofrezcan molestias futuras a los vecinos, ni afectación de ninguna especie a la vía pública.

ARTICULO 38.- Tanto los propietarios como los peritos de la obra, serán solidarios ante la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este Reglamento.

ARTICULO 39.- Las licencias que amparen la habitación popular, quedarán exentas de los trámites que la Dirección estime necesarios, siendo indispensable la documentación que avale la propiedad y en su caso la posesión del terreno. Quedan incluidas aquellas que correspondan a zonas urbanas o rurales, clasificadas en la zonificación respectiva y en todos los casos las que se realicen por autoconstrucción, mismas que recibirán la asesoría gratuita de la Dirección, para la elaboración del proyecto y ejecución de la obra. Los plazos para la ejecución de este tipo de obras quedarán abiertos.

ARTICULO 40.- Las licencias no contempladas en este Reglamento, incluyendo los pagos por los derechos correspondientes, quedarán sujetos a permisos especiales o extraordinarios, los que se determinarán en base a un análisis razonado y por analogía de circunstancias, pero siempre procurando que el criterio establecido preserve los intereses del Municipio.

ARTICULO 41.- Para las obras cuya construcción esté suspendida, será obligatorio y bajo responsabilidad compartida entre peritos y propietarios, aislar de la vía pública dicha obra, utilizando barda provisional o cubriendo vanos y protegiendo las áreas que constituyan peligro a la comunidad.

ARTICULO 42.- Cuando por necesidades de la obra se requiera de utilizar la vía pública, deberá recabarse la licencia correspondiente para este fin.

CAPITULO II DE LA INSPECCION

ARTICULO 43.- La dirección vigilará y verificará el cumplimiento del presente Reglamento, a través del personal de inspección.

ARTICULO 44.- Mediante la inspección rutinaria, el Departamento de Inspección ejercerá la acción propia de su función en todas las obras en proceso, de conformidad en los artículos correspondientes de este Reglamento.

ARTICULO 45.- El personal que se comisione a este efecto, deberá estar provisto de credencial, que lo identifique en su carácter oficial y de orden escrita de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, en la que se precise el objetivo de la visita.

ARTICULO 46.- Los propietarios o sus representantes los encargados, los peritos y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se vaya a practicar la inspección, tienen la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate, a los inspectores de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas.

ARTICULO 47.- Al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción, los artículos del Reglamento que resulten violados y observando sobre el particular lo que dispone el Reglamento interior del Ayuntamiento, debiendo, así mismo, asentar en el acto en la bitácora de obra, las consideraciones o recomendaciones a que haya lugar.

TITULO TERCERO CAPITULO I DE LA VIALIDAD

ARTICULO 48.- Vía pública en todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y soleamiento de los edificios que la limiten, o para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de servicio público. Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

ARTICULO 49.- Las vías públicas, mientras no se desafecten del uso público a que están destinados, por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables, imprescriptibles y no estarán sujetas a ningún gravamen a menos a menos que por interés público lo promueva la autoridad municipal competente. Corresponde a las autoridades municipales la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación accesos y otros semejantes que se refieren al uso y destino de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

ARTICULO 50.- Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, en los archivos municipales, estatales, aparezca como vía pública y destinada a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

ARTICULO 51.- Corresponde a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas el dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso común en los términos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

ARTICULO 52.- Las vías públicas tendrán el diseño y anchura que al objeto fije el Reglamento Estatal de Zonificación o los Reglamentos Municipales que al efecto se expidan por el Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos en cada caso. Con vista de los diversos tipos de fraccionamientos o áreas de las que resuelva la anchura de un vía pública, el proyecto oficial relativo señalará las porciones que deban ser destinadas a banquetas o a tránsito de personas o vehículos, sin que en ningún caso la anchura del arroyo para tránsito de vehículos puede ser inferior a nueve metros, la pendiente transversal "bombeo" menor del 1% y la pendiente longitudinal menor del 0.5% ni mayor del 6%.

ARTICULO 53.- Los tipos de vialidad para efectos de la aplicación del presente Reglamento, se definen en:

REGIONALES.- Aquellas de sección variable destinadas a integrar los ingresos carreteros, con posibilidad de contener el tráfico pesado.

INTERURBANAS.- Con sección mínima recomendable de 30 metros de parámetro a parámetro, con tránsito semirápido y mixto, con infraestructura mayor.

COLECTORAS.- Con sección mínima de 19 metros de parámetro a parámetro, con tránsito vehicular ligero, semilento y previendo cruces y circulación peatonal constantes con infraestructura intermedia.

LOCALES.- Son las destinadas principalmente a dar acceso a los lotes del fraccionamiento. El ancho de estas calles mediando de alineamiento a alineamiento de las propiedades, no deberá ser menor de quince metros en los fraccionamientos habitacionales urbanos de primera y de tipo medio, y de trece metros en las habitacionales urbanos de tipo popular y campestre. Las banquetas tendrán en el primer caso un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros y, en el segundo, un mínimo de dos metros. Cuando por razones justificadas por el proyecto urbanístico existan calles locales cerradas, éstas deberán rematar en un retorno cuyo diámetro sea, como mínimo, dos veces el ancho del arroyo, más el ancho de las banquetas correspondientes. Ninguna calle cerrada podrá tener una longitud mayor de ochenta metros, medidos desde su intersección con una calle que no sea cerrada y será obligatorio usar en la nomenclatura el término "cerrada" o "retorno". Solo se permitirá una longitud mayor, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen; este tipo de calles no se permitirán en los fraccionamientos industriales, en los que las calles no podrán tener un ancho menor de alineamiento a alineamiento de las propiedades de dieciocho metros.

ANDADORES.- Con secciones de ocho metros para uso peatonal preferente, con posible ingreso vehicular de los vecinos directos, con infraestructura doméstica.

ARTICULO 54.- Los particulares que sin previo permiso de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas ocupen, en contravención a los reglamentos municipales, la vía pública con escombros o materiales tapiales, andamios, anuncios, aparatos, o de cualquier forma, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado en pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penalidades a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y a hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y en los plazos que al efecto le sean señalados por la Dirección. En el caso de que vencido el plazo que se les haya fijado no se haya terminado el retiro de obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la Dirección procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y pasará relación de los gastos que ello haya importado a la Tesorería del Ayuntamiento, con relación de nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas. Así mismo queda prohibido usar la vía pública para instalar aparatos o boletos de basura que entorpezcan el tránsito o que puedan producir molestias a los vecinos.

ARTICULO 55.- Es obligación de quien ejecuta obras al exterior (demoliciones, excavaciones, construcciones, reparaciones, pintura, colocación de anuncios, etc.) colocar dispositivos de protección o tapiales sobre la vía pública previa autorización de la Dirección de Obras Públicas, la cual al otorgarla fijará el plazo a que la misma quede sujeta conforme a la importancia de la obra y a la intensidad del tránsito.

ARTICULO 56.- Los andadores que contengan instalaciones o cualquier tipo de servicio que involucren a más de una vivienda, deben considerarse como vía pública manteniendo la sección mínima señalada, con longitud máxima de sesenta metros a partir del vial que le de acceso con las características de diseño que la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas apruebe tomando en cuenta el posible servicio que garantice el control de cualquier tipo de emergencia. Se excluye de lo anterior las áreas de tránsito integradas en régimen de condominio, mismas que podrán modificar sus características de acuerdo al Reglamento de reservas de uso aprobado por la Dirección y para cada caso.

ARTICULO 57.- Queda prohibido el uso de la vía pública para cualquier tipo de instalación de carácter particular, siendo preciso aclarar que serán permitidas dentro de las zonas industriales, con autorización excepcional. Cuando sea necesario que crucen las calles de acceso a zonas habitacionales, será únicamente por vías interurbanas y también con autorización excepcional quedando en ambos casos además, obligados a retirarlas en el momento que la Dirección lo exija.

ARTICULO 58.- La tipificación correspondiente a las vías existentes en el Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, será determinante para modificar o definir los usos del suelo que se pretendan próximos a éstos y deberá observarse en forma general el siguiente capítulo y particularmente, en los anexos relativos.

CAPITULO II ZONIFICACION Y USOS

ARTICULO 59.- Las zonas del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos, agencias municipales, delegaciones y demás urbanizaciones sujetas a la estructuración urbana del plan municipal. Las zonas habitacionales se clasifican como se especifica y reglamenta en el Código Urbano del Estado de Jalisco.

CAPITULO III NOMENCLATURA

ARTICULO 60.- Es facultad del Ayuntamiento Municipal regular los nombres que se impondrán a las calles, calzadas, avenidas, parques, mercados, escuelas, bibliotecas centros sociales, plazas, unidades asistenciales, conjuntos habitacionales, colonias, poblados, fraccionamientos o cualquier lugar público que requiera alguna denominación y que sobre el particular lo amerite.

ARTICULO 61.- Una vez que haya sido recibida por el Ayuntamiento la solicitud referida, se turnará a las comisiones respectivas para su estudio, análisis y dictamen procediéndose como lo dispone el Reglamento Interior.

ARTICULO 62.- No podrán imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones municipales, estatales o federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado durante el periodo de su gestión.

ARTICULO 63.- La denominación de nuevos fraccionamientos, sus calles y lugares públicos municipales, deberán ajustarse a lo establecido en el presente Reglamento.

ARTICULO 64.- Sólo se podrá imponer el nombre de personas a calles y lugares públicos de quienes se hayan destacado por sus actos en beneficio de la sociedad.

ARTICULO 65.- Los nombres a lugares públicos señalados en el artículo 69 de este Reglamento, sólo podrán ser de mexicanos en los términos del artículo anterior.

ARTICULO 66.- Únicamente se les podrá imponer el nombre de algún extranjero, a los lugares señalados en este Reglamento, a quienes hayan hecho beneficio a la comunidad internacional.

ARTICULO 67.- En las placas públicas que se fijen con motivo de la inauguración de las obras públicas que realice la administración municipal, cuando se trate de obras llevadas a cabo con recursos municipales, no deberán consignarse los nombres del presidente o vicepresidente municipal, regidores y demás servidores públicos durante el periodo de su encargo, ni el de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado.

ARTICULO 68.- En las placas inaugurales de las obras públicas a que se refiere el artículo 76 del presente Reglamento, deberá asentarse que las mismas fueron realizadas por el Gobierno Municipal, con el esfuerzo del pueblo y se integran para su beneficio.

ARTICULO 69.- En las denominaciones oficiales de las obras, bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación, se procurará hacer referencia a los valores nacionales a nombre de personas ameritadas, a quienes la nación, el Estado o el Municipio deba exaltar, para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y el culto a los símbolos, en los términos y condiciones señaladas en el presente Reglamento.

CAPITULO IV DE LOS ALINEAMIENTOS

ARTICULO 70.- Se entiende por alineamiento oficial la fijación sobre el terreno de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida por establecerse a futuro, en este último caso señalada en proyectos aprobados por las autoridades correspondientes.

ARTICULO 71.- Toda edificación efectuada con invasión de alineamiento oficial o bien a las limitaciones establecidas y conocidas como servidumbres, deberá ser demolida a costo del propietario del inmueble invasor dentro de un plazo, que al efecto señale la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas. En caso de que llegado este plazo se hiciera tal demolición y liberación de espacios, la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas efectuará la misiva y pasará la relación de su costo a la Tesorería Municipal para que ésta proceda coactivamente al cobro del costo que ésta haya originado sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor, quién cometa la violación son responsables por la trasgresión a este artículo y como consecuencia al pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el perito responsable de la obra y en el caso de que sean varios, serán solidariamente responsables todos ellos.

ARTICULO 72.- No se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones ni de nuevas construcciones en fincas ya existentes que invadan el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca situada dentro de la vía pública y regularizando su situación por lo que a servidumbre se refiere.

ARTICULO 73.- Se declara de utilidad pública la formación de ochavos en predios situados en esquinas en el caso de que la anchura de las calles que formen dicha esquina sea menor de 18 metros, la dimensión de estos ochavos será fijada en cada caso particular al otorgarse los lineamientos respectivos por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, debiendo las mismas ser siempre iguales en las esquinas que forman el cruzamiento de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas de dos o más arterias y pudiéndose sustituir la línea recta de un ochavo por curva circular o compuesta, siempre que la curva sea tangente a la recta que defina el ochavo. La Dirección no otorgará permiso para efectuar reparaciones, ampliaciones, o nuevas construcciones en propiedades situadas en esquina que ameriten la construcción de ochavos a menos que éstos sean ejecutados previamente.

ARTICULO 74.- Queda prohibido la expedición de permisos de construcción sin que el solicitante previamente presente la constancia de alineamiento oficial en el cual se fijarán invariablemente las restricciones que sobre las edificaciones deban imponerse, atendiendo 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.

ARTICULO 75.- La Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas negará la expedición de constancias de alineamiento y números oficiales a predios situados frente a vías públicas no autorizadas, pero establecidas sólo de hecho si no se ajustan a la planificación oficial o no satisfacen las condiciones reglamentarias.

ARTICULO 76.- La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida, pero podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados en forma por los organismos competentes, sobre la planificación urbana de las poblaciones y fraccionamientos del Municipio.

ARTICULO 77.- El bardeo perimetral como delimitación del predio, respetará las servidumbres señaladas con frente a la vía pública.

CAPITULO V DE LOS PREDIOS URBANOS BALDIOS

ARTICULO 78.- Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueño de predios no edificados, además de mantenerlos saneados, aislarlos de la vía pública por medio de una cerca o barda. En caso de no acatar esta disposición, podrá el Ayuntamiento hacerlo por su cuenta y aplicar lo previsto por el artículo 71 de este ordenamiento, sin perjuicio de las sanciones que se impongan por desobediencia al mandato de autoridad. En las zonas donde obligan las servidumbres, las cercas tendrán carácter de provisional, pudiéndose instalar de alambre o de cualquier otro material que no sea fácilmente deteriorable, nunca de difícil remoción o que pongan en peligro la seguridad de las personas y sus bienes, por lo que queda prohibido cercar con cartón, alambre de púas y otros materiales semejantes. Su altura no será menor de dos metros ni mayor de dos metros y medio.

ARTICULO 79.- Las cercas se construirán siguiendo el lineamiento fijado por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, y cuando no se ajusten al mismo, dicha Dirección notificará al interesado, concediéndole un plazo no menor de quince días, ni mayor de cuarenta y cinco días para alinear su cerca, y si no lo hiciera dentro de ese plazo, se observará la parte aplicable del artículo anterior. Cuando la cerca tenga carácter definitivo, ésta se desplantará necesariamente, respetando la servidumbre indicada en el alineamiento oficial. La Dirección excepcionalmente y dadas las restricciones por zonas de acuerdo a la categoría de calles o avenidas, fijará las condiciones de presentación arquitectónica y empleo de materiales de óptimo género para el mejor aspecto en cercas, bardas o muros definitivos que den frente a dichas vialidades.

CAPITULO VI DE LAS SERVIDUMBRES

ARTICULO 80.- Servidumbres son aquellas áreas limitadas en su caso por las normas y disposiciones

ARTICULO 81.- Es de carácter obligatorio el cumplimiento de los señalamientos y ordenanzas para que establecer las servidumbres, dicte la dirección, sin menoscabo del tipo de propiedad, el incumplimiento de lo anterior faculta a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas a dictaminar y ejecutar las demoliciones bajo el fundamento referido en el artículo, quedando exentas de servidumbre las de tipo popular, cuyos lotes tengan profundidad menor de quince metros lineales.

ARTICULO 82.- Las servidumbre serán frontales, laterales o perimetrales, dependiendo sus características de la tipificación de zonas establecidas en el plan municipal y en concordancia con el coeficiente de edificación.

ARTICULO 83.- El área de la servidumbre en planta que dé frente a la vía pública deberá conservar mínimo el 50% para uso exclusivo del jardín.

ARTICULO 84.- Es permisible que para aprovechar mayor área habitable, la construcción en planta alta se proyecte con salientes hasta de ochenta centímetros sobre la servidumbre, siempre y cuando esté libre de apoyos, no sea mayor del veinte por ciento de la superficie de ésta y esté separada de las colindancias un metro cincuenta centímetros como mínimo. Esta consideración operará también para marquesina de ingreso dispuesta sobre el alineamiento, volados sobre fachada para proteger de escurrimiento pluvial, o cubrir parcialmente cocheras.

ARTICULO 85.- Para efectos de este ordenamiento se entenderá por marquesina la techadumbre que corona el ingreso de la propiedad. Las dimensiones máximas quedarán contenidas en una anchura de un metro de longitud proporcionada sin rebasar el veinte por ciento del total del área permisible de ocupación, misma que contendrá los apoyos que en ningún caso invadirán la vía pública ni excedan en su base de 0.25 metros cuadrados.

ARTICULO 86.- Los muros laterales que limitan servidumbre tendrán una altura de dos metros veinticinco centímetros en todos los lotes y cuando se justifique a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas podrán ser mayores, previo pago de los derechos respectivos.

ARTICULO 87.- Por ningún motivo habrá de permitirse la apertura de vanos en muros colindantes a predios.

ARTICULO 88.- En los frentes sobre alineamiento, de diez o menos metros, se permite la construcción de muros, hasta de dos metros, veinticinco centímetros de altura, quedando siempre en cualquier forma como mínimo el treinta por ciento con reja metálica o cualquier material que permita la visibilidad hacia el área o jardín exigida en la servidumbre.

ARTICULO 89.- En ningún caso se permitirá que las servidumbres se usen como estacionamiento, en más del cincuenta por ciento de la superficie. El resto deberá estar jardineado.

ARTICULO 90.- En cualquier construcción que rebase nueve metros de altura, deberá respetar las servidumbres colindantes mínimas de dos metros cincuenta centímetros. Este ordenamiento no será aplicable en el caso de que las construcciones contiguas estén establecidas al paño y tengan altura similar.

ARTICULO 91.- Cuando se trate de terrenos entre solados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección, permitiendo en estos casos la construcción de rampas o escaleras que permitan el acceso.

La construcción de voladizos, salientes o excedentes de marquesinas, prohibidos en este reglamento, serán considerados para todos los efectos, como invasión de servidumbre incluyendo la vía pública, y se procederá en los términos del artículo 81.

CAPITULO VII CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO

ARTICULO 92.- La Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, con sujeción a lo dispuesto por el plan municipal y demás disposiciones o convenios relativos, y en los casos que se consideren de utilidad pública, señalará las áreas de los predios que deban dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán servidumbres en beneficio del sistema ecológico del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, fijando al efecto de las líneas limitantes de la construcción.

ARTICULO 93.- Cuando el proyecto de una fachada ofrezca incompatibilidad con la fisonomía propia de la zona, será obligatorio modificar el proyecto acatando los lineamientos que se les señalen.

ARTICULO 94.- La Dirección podrá aumentar o disminuir las dimensiones de los ochavos en las intersecciones de calles o avenidas que por vialidad se requieran.

ARTICULO 95.- En avenidas colectoras o de mayor sección, la altura máxima permisible se limitará con la hipotenusa del ángulo de 45° cuarenta y cinco grados, a partir del eje de la calle.

ARTICULO 96.- Las edificaciones pretendan alturas mayores a las consideradas anteriormente y sobre todo las destinadas a uso no habitacional como hospitales, comercios, oficinas, hotelería y similares, se normarán específicamente por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, evitando alteraciones a sistemas urbanos consolidados.

ARTICULO 97.- En los casos de construcciones que estén fuera del uso habitacional unifamiliar, será requisito indispensable para el otorgamiento del permiso, que se adjunten a la solicitud los estudios, que tomando en cuenta el uso y requerimiento de la edificación, expidan las dependencias competentes y avalen lo siguiente:

- a).- Que los sistemas de abasto y desecho sean suficientes.
- b).- Cuando lo juzgue necesario, la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas solicitará el vocacionamiento favorable del Departamento de Planeación y Urbanización del Estado.
- c).- Que se observen todas las normas correspondientes de los reglamentos específicos.
- d).- En los casos previstos para uso mixto según los esquemas que complementan el presente Reglamento, las licencias se condicionan para su autorización, a la compatibilidad con los usos dominantes en la zona donde se pretenda la construcción.

ARTICULO 98.- Se tomarán en cuenta para todo tipo de construcciones, los reglamentos específicos sobre el control de la edificación para preservar conjuntos con valor histórico, arquitectónico o con características propias como los relativos al mejoramiento visual, ambiental y en caso necesario, la Dirección dictaminará los mismos.

ARTICULO 99.- Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo, de espectáculo y en general aquellos de utilidad pública, deberán contener en su diseño, rampas con un mínimo de noventa centímetros de ancho y pendiente no mayor de quince por ciento, para permitir el libre tránsito de minusválidos y baños adecuados que les facilite su uso.

TITULO CUARTO
CAPITULO I
NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

ARTICULO 100.- Toda edificación comprendida en el artículo 2o. del presente Reglamento, queda sujeta a las características mínimas de habitabilidad, que para cada género en particular se dictan.

Para todo tipo de construcciones al ubicarse en el terreno, se tomarán en cuenta los patios vecinos para hacer que coincidan éstos y lograr mayor aireación e iluminación.

ARTÍCULO 101.- Cualquier edificio que pretenda construir más de tres niveles o nueve metros de altura, deberá respetar una servidumbre posterior mínima de tres metros y en casos de alturas mayores, la dimensión mínima será la correspondiente a un tercio de altura.

ARTÍCULO 102.- Las circulaciones necesarias en los conjuntos de dos o más módulos o edificios, serán independientes las peatonales de las vehiculares, debiendo quedar estas últimas preferentemente en la periferia y donde no sea posible, deberán evitarse las intersecciones

ARTÍCULO 103.- Los pasillos en todo tipo de edificios no tendrán menos de un metro veinte centímetros de ancho y aumentará en un metro como mínimo cuando exceda de cincuenta usuarios.

Cuando así lo requiera contarán con protecciones de noventa centímetros de altura como mínimo.

ARTICULO 104.- Todas las viviendas, oficinas, despachos o similares deberán tener pasillos o corredores que comuniquen directamente a las salidas generales.

ARTICULO 105.- Las circulaciones verticales deberán regirse por las siguientes normas: Las escaleras que sirvan a viviendas unifamiliares tendrán una anchura mínima de un metro y las que integran a más de una vivienda tendrán un metro veinte centímetros mínimo de anchura, y nunca se servirán de éstas más de diez viviendas a mil metros cuadrados de construcción por cada nivel.

En el caso de comercios, oficinas y todos los que provoquen aglomeraciones, las escaleras deberán tener huellas mínimas de 28 centímetros y peraltes no mayores de dieciocho centímetros y en todo caso tendrán protecciones con pasamanos. Para los edificios de más de cuatro niveles además de lo anterior se obligarán a instalar elevadores con capacidad necesaria. En caso de utilizar rampas para servicio o de uso público, nunca tendrán una pendiente máxima del quince por ciento y su anchura tomará en cuenta el uso a que se destine.

ARTÍCULO 106.- Los accesos a un edificio deberán tener un metro veinte centímetros mínimo y crecer en múltiplos de sesenta centímetros y siempre en proporción a las anchuras de las escaleras o pasillos a las que sirva.

ARTÍCULO 107.- Todas las construcciones habitables, en todos los pisos deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos, cuya área nunca será menor de un octavo de la superficie del piso, dando directamente a los patios o a la vía pública y evitando cualquier obstrucción.

ARTÍCULO 108.- Los patios que sirvan a las piezas habitables, dormitorios, salas, estudios, comedores, oficinas, despachos o similares, tendrán las siguientes dimensiones mínimas con relación a la altura de los muros que los limiten:

ALTURA HASTA DIMENSIÓN MÍNIMA DE PATIO cuatro metros dos metros cincuenta centímetros ocho metros tres metros veinticinco centímetros doce metros cuatro metros.

ARTÍCULO 109.- Tratándose de patios que sirvan a espacios no habitables, estas dimensiones serán las siguientes:

ALTURA HASTA DIMENSIÓN MÍNIMA cuatro metros, dos metros, ocho metros, dos metros cincuenta centímetros. Doce metros, tres metros

ARTICULO 110.- Todos los espacios habitables y no habitables, exceptuándose los que se destinen a dormitorios, salas, estudios, estudios, alcobas y comedores, que no cumplan con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación, deberán de contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente. Tratándose de casas habitación las puertas de comunicación tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros y las de ingreso, mayores de noventa centímetros, su altura no menor de dos metros diez centímetros.

ARTÍCULO 111.- Se exigirá la construcción de pozos de absorción para captación de aguas pluviales, uno por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de terrenos, incluyendo los pavimentos impermeables, con medidas mínimas de un metro veinte centímetros de profundidad: en caso de ser circular, su diámetro mínimo será de un metro veinte centímetros. En casos especiales se requerirá un estudio hidrológico. Las aguas pluviales se canalizarán a fosas de almacenamiento para usos auxiliares, cuidando que por ningún motivo se mezcle con las aguas residuales, previendo canales de rebosamiento que conducirán los excedentes a las líneas de drenaje.

ARTICULO 112.- En los casos donde no exista drenaje, se permitirá la construcción condicionada al uso de fosas sépticas, siempre y cuando la zona en cuestión no tenga densidad mayor a cien habitantes por hectárea. Cuando se trate de conjuntos y rebase la densidad antes señalada, se obliga la construcción de plantas de tratamiento, ubicadas estratégicamente para el riego de las zonas verdes.

ARTICULO 113.- Las dimensiones para calcular la capacidad de aljibes, estará determinada por la utilización de trescientos litros por habitante, y como mínimo, más una reserva del cien por ciento; en aquellas zonas donde se considere que la red sea suficiente y para prevenir escasez, la reserva se calculará hasta en un doscientos por ciento.

ARTÍCULO 114.- La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se utilizarán de manera que no causen molestias ni ponga en peligro la seguridad de los habitantes.

ARTÍCULO 115.- Las instalaciones eléctricas deberán realizarse con sujeción a las disposiciones legales sobre esta materia.

ARTICULO 116.- Es obligatorio en los edificios destinados a habitación, el dejar determinadas superficies libres a patios, destinados a proporcionar luz y ventilación a partir del nivel en que se desplanten los patios, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

ARTICULO 117.- El destino de cada local será el que resulte de su ubicación y dimensiones, mas no el que se le quiera fijar discrecionalmente.

ARTICULO 118.- Sólo se utilizará la construcción de viviendas que tenga como mínimo una pieza habitable con sus servicios completos de cocina, que tenga una proporción mínima equivalente a cinco metros cuadrados y ancho de un metro cincuenta centímetros mínimo.

ARTICULO 119.- Todas las piezas habitables, en todos los pisos, deberán tener iluminación por medio por medio de vanos que darán directamente a patios o a la vía pública. La superficie total de ventanas libre de toda obstrucción para cada pieza, será por lo menos de un doceavo para las no habitables; tomando en cuenta el cincuenta por ciento de esta área únicamente para ventilación.

ARTICULO 120.- Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas y pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o a las escaleras; en caso de requerir iluminación artificial, el mínimo por metro cuadrado será de diez watts.

ARTICULO 121.- Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen todos los niveles, incluyendo a la azotea, aún contando con elevadores.

ARTICULO 122.- Es obligatorio construir las instalaciones necesarias que resuelvan las funciones de lavar y tender, de acuerdo a la densidad de habitantes por vivienda.

En edificios multifamiliares, el área de tendederos, deberá de estar integrada en conjunto, de preferencia en azoteas, destinando un espacio por cada vivienda, protegidos de la vista, pudiendo emplear muro, celosía, alambrados o similares. Así mismo deberán preverse y diseñarse recipientes adecuados para desechos de tal forma que faciliten su retiro, por lo tanto dentro de plano de permiso se contendrá el proyecto de las instalaciones antes señaladas para su aprobación.

ARTICULO 123.- Todas las disposiciones anteriormente señaladas serán aplicables a cualquier tipo de construcción.

CAPITULO II EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS

ARTICULO 124.- Cuando se trate de edificios de comercios y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de un metro ochenta centímetros para áreas de mil metros cuadrados y de dos metros cincuenta centímetros hasta dos mil metros cuadrados, construyendo las necesarias.

Será obligatorio dotar a estos edificios con servicio sanitario de uso público destinado a hombres y mujeres en forma independiente para cada nivel y por cada trescientos metros cuadrados o fracción, tomando en cuenta un excusado, un mingitorio y un lavabo para hombres, dos excusados y un lavabo para mujeres.

ARTICULO 125.- En estos servicios se podrá permitir iluminar y ventilar artificialmente, cuando por consideraciones del proyecto no sea factible hacerlo naturalmente y sea aceptado por la dirección.

ARTICULO 126.- Deberá contarse, según las características y capacidad del inmueble con sistemas de seguridad tanto de protección contra incendios como de salidas de emergencia, indetectable del tipo de uso que tenga.

ARTICULO 127.- Deberá contemplarse para cada cincuenta metros cuadrados de área comercial o similar, cajón de estacionamiento como mínimo o más, cuando por sus características la Dirección lo considere necesario.

ARTICULO 128.- Las soluciones en áreas de estacionamiento deberán prever andadores y cruces con el tránsito vehicular, tomando en cuenta dos metros como mínimo de sección y además con recubrimiento apropiado.

ARTICULO 129.- Estas áreas deberán canalizar las aguas pluviales a pozos de absorción.

ARTICULO 130.- Las áreas perimetrales y las dispuestas en estacionamiento, pasillos y servicios auxiliares en las zonas comerciales, deberán conservarse en perfecto estado y en lo que a iluminación se refiere, éstas deben asegurar una óptima visibilidad.

ARTICULO 131.- Los comercios que produzcan desechos sólidos deberán prever áreas aisladas y protegidas utilizando contenedores en lugares estratégicamente localizados que faciliten la maniobra de recolección, de preferencia en zona de estacionamiento.

CAPITULO III DE LAS ESCUELAS Y HOSPITALES

ARTICULO 132.- La ubicación recomendable será preferentemente en zonas de condiciones climáticas favorables, con distanciamientos a las vías del tren, a las avenidas de intenso tránsito y a usos incompatibles a éstas. En lo posible deberán integrarse a zonas verdes con ingreso y caminamiento de acceso sin peligro.

ARTICULO 133.- Para consideraciones generales de proyecto de escuelas deberán en principio cumplir con las disposiciones y normas establecidas por el Comité Administrador del Programa Federal de Construcción de Escuelas.

ARTICULO 134.- Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia y además lo siguiente:

Las dimensiones mínimas de los cuartos para enfermos, corredores y patios, se sujetarán a lo dispuesto en el capítulo general de habitaciones, en lo que respecta a escaleras y servicios auxiliares, se sujetarán de acuerdo a lo dispuesto por la Secretaría de Salud.

ARTICULO 135.- Será necesario que estos edificios cuenten con planta eléctrica de emergencia con la capacidad requerida.

ARTICULO 136.- Sólo se autorizará que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital, cuando se cumplan los requerimientos antes señalados.

CAPITULO IV DE LAS CONSTRUCCIONES PARA INDUSTRIAS

ARTICULO 137.- El permiso para este género de edificaciones se otorgará tomando en cuenta lo dispuesto por El Código Urbano del estado de Jalisco y las disposiciones de zonificación vigentes en el Municipio, así como la reglamentación de seguridad y prevención de accidentes y de higiene en el trabajo. Los servicios auxiliares y oficinas dentro de las instalaciones industriales deberán regirse por lo dispuesto para este tipo de construcciones, y por las que reglamentan las edificaciones para comercio y oficinas en los capítulos anteriores.

CAPITULO V DE LAS INSTALACIONES PARA ESPECTACULOS

ARTICULO 138.- Las instalaciones para espectáculos donde generalmente se provocan aglomeraciones, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

- a).- En las salas de espectáculo cerradas se dejarán corredores centrales y laterales, siendo la dimensión mínima para los primeros de un metro ochenta centímetros y los laterales de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no dé servicio a más de siete ligares por fila.
- b).- Para la anchura de puertas, guardarán relación de un metro por cada ciento veinticinco personas cuando el local no exceda de seiscientos plazas. Cuando su cupo sea mayor, la anchura se incrementará en un metro por cada ciento sesenta y cinco personas.
- c).- Las salidas de emergencia deberán tener una anchura mínima de un metro ochenta centímetros y debiendo ser para cada trescientos espectadores del cupo de la sala, debiendo comunicar éstas a la vía pública directamente y al mismo nivel.
Si existe desnivel entre el piso de la sala y la vía pública, éste se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del quince por ciento, debiendo contar con dispositivo que permita su apertura con una mínima presión desde el interior.
- d).- Vestíbulos.- La superficie de vestíbulos estará en relación de un metro por cada cinco espectadores. La amplitud mínima de los pasillos que conduzcan a los vestíbulos deberá de ser de un metro ochenta centímetros y cuando el cupo de la sala mayor de seiscientos plazas, deberá tener como mínimo dos pasillos.

ARTICULO 139.- Las taquillas se ubicarán en un lugar estratégico, para que sean visibles y no obstruyan las circulaciones, y deberá haber dos por cada seiscientos espectadores o fracción que exceda de la mitad, en lugares cerrados; en lugares abiertos una taquilla por cada cinco mil espectadores, o fracción que exceda de la mitad.

ARTICULO 140.- Los servicios sanitarios estarán dispuestos a vestíbulos y deberán estar en la proporción de dos excusados, dos mingitorios y un lavabo por cada cien hombres y dos excusados y un lavabo por cada cincuenta mujeres.

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

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

ARTÍCULO 141.- Todos los eventos y actividades que congreguen de cien gentes en adelante y que se realicen en lugares abiertos o cerrados deberán cumplir con los señalamientos de seguridad e higiene, y en su caso, contar con los cajones de estacionamiento que señale la Dirección. Estas mismas obligaciones deben cumplir aquellas instalaciones que se improvisan para cualquier tipo de espectáculo, ya sea estructura temporal, graderías desmontables, capas o similares.

ARTÍCULO 142.- Las construcciones dedicadas al culto religioso tendrán una capacidad estimada a razón de un metro cuadrado por persona y tres metros cúbicos para normar su altura.

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

CAPITULO VI DE LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTICULO 143.- Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública o privada, destinado a la estancia de vehículos.

ARTICULO 144.- Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida del vehículo como una anchura mínima de dos metros cincuenta centímetros.

Deberán contar además con áreas para ascenso y descenso de personas, a nivel de las aceras y cada lado de los carriles de que habla el párrafo anterior.

ARTICULO 145.- Las construcciones para estacionamientos, deberán tener una altura libre no menor de dos metros veinte centímetros.

ARTICULO 146.- Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima de quince por ciento, una anchura mínima de circulación de dos metros cincuenta centímetros en curvas, con un radio mínimo de siete metros cincuenta centímetros al eje de la rampa.

Las rampas estarán delimitadas por guarnición con altura de quince centímetros y una banqueta de protección de sesenta centímetros de anchura en las rectas y de sesenta centímetros de anchura en las curvas.

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

ARTICULO 147.- En los estacionamientos se marcarán cajones cuyas dimensiones serán de dos metros veinticinco centímetros, por cuatro metros cincuenta centímetros para autos pequeños y de dos metros cincuenta centímetros, por cinco metros para autos grandes, delimitados por topes colocados a setenta y cinco centímetros y un metro veinticinco centímetros respectivamente, de los palos de muros o fachadas, considerando un sesenta y cinco por ciento del total para los primeros y el treinta y cinco por ciento para los segundos.

ARTÍCULO 148.- Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banqueta de quince centímetros de altura y treinta centímetros de ancho con aristas boleadas con señalamientos.

ARTÍCULO 149.- Si las áreas de estacionamiento no estuvieran a nivel, los cajones se dispondrán en tal forma que en caso de falla del sistema de frenos, el vehículo quede detenido, en los topes del cajón.

ARTÍCULO 150.- Los estacionamientos deberán contar con caseta de control y con área de espera adecuada para el público y con los servicios sanitarios para hombres y mujeres, que considere conveniente la dirección.

ARTICULO 151.- Cuando no se construyan edificios para estacionamiento de vehículos, sino solamente se utilice el terreno, éste deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente haciendo concurrir el agua pluvial hacia pozos de absorción, y cuando el terreno no lo permita ésta se canalizará hacia un deposito con las mismas características de los propuestos en el articulado correspondiente a habitación, contar con entradas y salidas independientes, delimitarse las áreas de circulación con cajones y contar con topes para las ruedas, bardas propias en todos los linderos a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros respetando las servidumbres que se señalen así como con casetas de control y servicios sanitarios, todo ello con las mismas características señaladas para los edificios de estacionamientos en este capítulo.

CAPITULO VII DE LOS CEMENTERIOS

ARTICULO 152.- La ubicación de los cementerios será tomando en cuenta áreas de transición señaladas por la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, a fin de evitar que los cementerios puedan ser absorbidos por la mancha urbana, nunca donde el manto freático sea superficial. Únicamente se utilizarán aquellos que se consideren de tipo jardín y cumplan con las normas sanitarias y disposiciones en la materia.

TITULO V CAPITULO I NORMAS BASICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

ARTÍCULO 153.- Previo al inicio de los trabajos de cualquier especie, el constructor o el perito, están obligados a verificar las medidas y linderos del predio en donde se pretende construir.

ARTÍCULO 154.- El desmonte debe hacerse a mano o con equipo, estando estrictamente prohibido abatirse con fuego.

ARTICULO 155.- Sólo se permitirá el depósito de producto excavado, desechable, escombros, desperdicio, basura y similares en los tiraderos oficiales que señale la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, quedando prohibido la utilización de lotes baldíos o vía pública para tales efectos.

ARTICULO 156.- Es obligatoria la instalación de letrinas en el terreno de la obra, quedando prohibido hacer uso, para tal efecto, de lotes baldíos.

ARTICULO 157.- Sólo será exigible la construcción de bardas colindantes a petición de parte legítima, a quien se le cause molestias y a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, con las alturas mínimas y máximas que se señalen en este Reglamento. Es obligación de todo propietario integrar buen aspecto de las bardas o construcciones que rebasen el nivel de las colindantes existentes.

ARTICULO 158.- Se consideran como estructuras constructivas de tipo simple, las que no excedan de planta baja y primer piso. Se consideran de tipo mayor las que excedan a lo antes señalado, mismas que deberán avalarse por perito especializado, de los que para el caso clasifica el artículo 7 del presente Reglamento.

ARTICULO 159.- Las normas mínimas aceptables para proceso de construcciones, serán las que a continuación se describen, mismas que garanticen la estabilidad y seguridad de la obra, pudiendo adicionarse todas las necesarias según la importancia de las estructuras recayendo la responsabilidad en el perito, tanto del manejo como del resultado de su aplicación.

CAPITULO II DE LAS EXCAVACIONES

ARTICULO 160.- Al efectuarse la excavación en las colindancias de un predio, deberán, tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo y deslizamiento de los cimientos existentes, que eviten modificar el comportamiento de las construcciones anexas. Los paramentos de las cimentaciones deberán estar separados un mínimo de tres centímetros, mismos que se deben conservar en toda la altura de los muros colindantes, debiendo sellar el remate para evitar el ingreso o filtración de agua produciendo humedad.

ARTICULO 161.- De acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno, se adoptarán las medidas de protección necesarias, tanto a los servicios públicos, como a las construcciones vecinas.

ARTICULO 162.- Para excavaciones en zona de alta comprensibilidad y en profundidades superiores a la del desplante de cimientos vecinos, deberá excavarse en las colindancias por zonas pequeñas y ademandando, Se profundizará sólo en las zonas que puedan ser inmediatamente ademadas y en todo caso en etapas no mayores de un metro lineal. El ademe se colocara a presión.

ARTÍCULO 163.- Se quitará la capa tierra vegetal y todo relleno artificial en estado homogéneo que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción desde el punto de vista de asentamientos capacidad de carga.

ARTICULO 164.- Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrá efectuarse en toda la superficie.

ARTICULO 165.- Para profundidades mayores de un metro cincuenta centímetros o mayores que la del nivel freático o la de desplante de los cimientos vecinos, pero que no excedan de dos metros cincuenta centímetros, deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomaran al excavar.

ARTICULO 166.- Para una profundidad mayor de dos metros cincuenta centímetros, las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y las calles vecinas, no sufran movimientos que afecten su estabilidad.

ARTICULO 167.- En caso de una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca perturbaciones en los predios vecinos en la vía pública y representen peligro para transeúntes o estancamiento de agua pluvial y basura.

CAPITULO III DE LOS RELLENOS

ARTÍCULO 168.- La comprensibilidad, resistencia y granulometría de todo el relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo.

ARTICULO 169.- Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto.

Se prestará especial atención a la construcción de drene, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

ARTICULO 170.- Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y comprensibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

CAPITULO IV DE LAS DEMOLICIONES

ARTICULO 171.- La Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas del ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, tendrá el control para que quien efectúe una demolición, adopte precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública.

ARTÍCULO 172.- Quienes pretendan realizar una demolición deberán recabar la licencia respectiva que a juicio de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas estará avalada por un perito, quien será responsable de los efectos y consecuencias de estas, así como de los sistemas utilizados.

De acuerdo con la zona donde se realicen, deberá ajustarse al horario que determine dicha dependencia.

ARTÍCULO 173.- La Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas determinará, apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas para las demoliciones o en su caso, la prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial o de identificación urbana. Es responsabilidad del propietario de las ejecutadas sin autorización dentro de un término que al no cumplirse, la autoridad correspondiente podrá realizar con cargo al particular.

CAPITULO V DE LAS CIMENTACIONES

ARTICULO 174.- Los cimientos en ningún caso podrán desplantarse sobre tierra vegetal, rellenos sueltos o desechos, los cuales serán removidos en su totalidad, aceptando comentar sobre ellos cuando se demuestre que éstos se han compactado al noventa y ocho por ciento mínimo y no sean desechos orgánicos.

ARTICULO 175.- Será requisito indispensable adjuntar a la solicitud de construcción, la memoria del cálculo donde necesariamente se incluya el estudio sobre mecánica de suelo con excepción de estructuras simples.

ARTÍCULO 176.- El parámetro exterior de toda cimentación quedará a una distancia tal, que no se desarrolle fricción importante por el desplazamiento relativo de las construcciones vecinas.

ARTÍCULO 177.- Cuando exista una diferencia de niveles de colindancias, será obligación tomar las medidas de protección necesarias para que quien desplante posteriormente, no debilite o afecte la estructura existente.

ARTÍCULO 178.- Todo tipo de cimentación elegido por el perito responsable así como su diseño y ejecución, deberán asegurar que los movimientos verticales ya sean totales o diferenciales, que ocurran durante la construcción del edificio y la vida del mismo, no afecten la estabilidad de construcciones vecinas, el buen funcionamiento de las instalaciones en la vía pública, ni el de sus respectivas conexiones.

Para el proyecto de la cimentación de una estructura, deberán tenerse en cuenta las condiciones de estabilidad, los hundimientos y agrietamientos, desplomes de las construcciones colindantes, así como las medidas de seguridad, adicionales para las construcciones que se pretendan establecer sobre el corredor sísmico, señalado en las cartas de anexo al presente documento.

ARTÍCULO 179.- Las estructuras se confirmarán en base a los criterios técnicos establecidos en los manuales aprobados por instituciones de investigación, universidades, colegios u organizaciones de profesionistas, siendo responsabilidad del perito el diseño y el sistema de construcción.

CAPITULO VI DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 180.- El cálculo de los esfuerzos y de las deformaciones provocadas por las fuerzas aplicadas a una construcción, así como el diseño de los diversos elementos de la misma, deberán hacerse utilizando los métodos reconocidos del cálculo plástico a la ruptura.

ARTÍCULO 181.- En caso de que se empleen métodos especiales, diferentes a los citados, dichos métodos deberán ser sometidos a la dirección para su examen y su aprobación o rechazo.

ARTÍCULO 182.- Toda estructura deberá ser diseñada para resistir como mínimo las siguientes condiciones de carga:

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

ARTÍCULO 183.- Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse; estas cargas deberán de incluir el peso de los materiales que puedan almacenarse temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que se apoyen en la planta que se analiza y el del personal necesario, no siendo este último menor que la carga viva que se especifica para azoteas.

ARTÍCULO 184.- El poseedor será responsable de los perjuicios que ocasiona el cambio de destino de una construcción, cuando produzca cargas mayores que las del diseño aprobado.

ARTÍCULO 185.- Toda estructura que se vaya a construir deberá ser convenientemente calculada de acuerdo con los métodos elegidos y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máximas admisibles para los materiales normalizados.

ARTÍCULO 186.- No será necesario suponer la acción simultánea de sismos y vientos para diseñar los diversos elementos de una estructura; se tomará solamente la carga accidental más criticada.

ARTÍCULO 187.- Las estructuras en ningún caso podrán ser autorizadas, si no se justifica previamente su estabilidad y duración bajo la acción de las cargas que van a soportar y transmitir al subsuelo, es decir si no se presentan las memorias de cálculo estructural correspondientes. En el caso de elementos estructurales de capacidad resistente comprobada por la experiencia, sometidos a esfuerzos moderados, como los relativos a estructuras simples, se aceptará de antemano su realización sin la justificación del cálculo correspondiente, pero siempre y cuando dichas estructuras no reciban cargas superiores a las habituales.

ARTÍCULO 188.- Por lo que respecta a estructuras de acero, se adoptan las denominadas especificaciones para el diseño y el montaje de acero estructural para edificios y el Código de Prácticas Generales del Instituto Americano de Construcción de Acero.

ARTÍCULO 189.- En cuanto a las estructuras de concreto reforzado en sus diferentes tipos: ordinario, reforzado, prefabricado, laminar o similares, se aplicarán las normas, especificaciones y prácticas recomendadas por el Instituto Americano del Concreto y por el Instituto Mexicano de Cementos y del Concreto.

ARTÍCULO 190.- Todos los materiales de construcción deberán satisfacer las especificaciones y normas de calidad que fijen la Dirección General de Normas y las aplicaciones de la Sociedad Americana de Pruebas Materiales.

ARTÍCULO 191.- Las estructuras de mampostería, madera y mixtas, se calcularán por los procedimientos elásticos de mecánica, estabilidad y resistencia de materiales.

ARTÍCULO 192.- Los proyectos que se presenten a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas para su eventual aprobación, deberán incluir todos aquellos datos que permitan juzgar de ellos desde el punto de vista de la estabilidad de la estructura, como son:

a).- Descripción detallada de la estructura propuesta y de sus elementos, indicando dimensiones, tipo o tipos de la misma manera como trabajará en su conjunto y la forma en que transmitirá la carga al subsuelo.

b).- Justificación del tipo de estructura elegido de acuerdo con el proyecto en cuestión y con las normas especificadas en este título en los artículos relativos a dimensiones, fuerzas aplicadas y métodos de diseño de la estructura de la que se trata.

c).- Descripción del tipo de la calidad de los materiales de la estructura indicando todos aquellos datos relativos a su capacidad y resistencia, como son las fatigas de ruptura, las fatigas máximas admisibles de los materiales, los módulos elásticos de los mismos, y el general, todos los datos que definan las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura.

d).- Indicación de los datos relativos al terreno donde se va a cimentar la obra como son: Corte geológico del mismo, hasta la profundidad requerida para cimentar, tipo de una capa resistente elegida, profundidad de la misma, fatiga máxima admisible a esa profundidad, ángulo de reposo y ángulo de fricción interna del material y en general, todos aquellos datos que definan el suelo en cuestión.

e).- Descripción del procedimiento constructivo que se va a seguir para llevar a cabo la estructura, indicándose en aquellos casos en que la estructura lo amerite, como por ejemplo en el caso de estructuras de equilibrio delicado o bien en el caso de estructuras auto portante durante la etapa constructiva, cómo se absorberán los esfuerzos de erección durante la construcción.

f).- Presentación obligada de un ejemplo típico de cálculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción, que presenten secuela del cálculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de carga, el método de cálculo utilizado, la secuencia del mismo y el diseño resultante del elemento en cuestión. Independientemente de lo anterior, la Dirección exigirá cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.

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

h).- En general todos los cálculos y planos que lo acompañen, deberán ser perfectamente inteligibles.

ARTÍCULO 193.- Todos los casos que no se tengan previstos en el presente Reglamento serán resueltos bajo las normas o disposiciones que a criterio de la Dirección se apliquen al respecto.

TITULO VI CAPITULO I DEL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN

ARTICULO 194.- Las personas físicas que pretender edificar alguna construcción destinada a la habitación personal de quién las construye de manera directa, ubicadas en zonas populares debidamente autorizadas dentro del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, cuya inversión definitiva no rebase la cantidad equivalente a 2000 días de salario mínimo, recibirán asesoría gratuita de la Dirección para la elaboración del Proyecto de Obra respectiva, y para la ejecución de la misma, y además estarán exentas de los trámites administrativos relacionados con la expedición de la licencia de construcción, así como del pago de derechos por tal concepto siempre y cuando se solicite por escrito dicho beneficio a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas y se cumplimenten ante este Órgano Municipal, los siguientes requisitos:

- 1.- Que acredite que la posesión que ejerce, en su caso, sobre el terreno en que será adherida la construcción es a título de propietario:
- 2.- Que es el único bien inmueble que posee:
- 3.- Que el solicitante no haya sido sujeto de estos beneficios:
- 4.- Que medie resolución escrita del Ayuntamiento dictada a través de la Dirección, declarando el reconocimiento de las situaciones y derechos previstos en el presente artículo.

CAPITULO II

DE LA AUTO URBANIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE FINCAS Y PREDIOS

ARTICULO 195.- Para auto urbanización y regularización de predios de objetivo social que determine el Ayuntamiento, las personas físicas o morales interesadas en que soliciten por escrito al Ayuntamiento a través de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas acompañando la documentación que acredite la propiedad y posesión legal del predio en cuestión, recibirán a una reducción a juicio del Ayuntamiento en las cuotas o tarifas que la Ley respectiva fije para la realización de dichas actividades.

ARTÍCULO 196.- Para los efectos de este Reglamento, se considera área o asentamiento urbanizado, la porción territorial que cuente con los servicios públicos más indispensables como son: agua, con hidratantes en cada esquina y calles compactadas al respectivo servicio público.

ARTÍCULO 197.- Se define como vivienda de interés social, aquella cuyo valor no exceda de dos mil veces el importe del salario mínimo general en la zona económica vigente en el municipio, quedando a juicio del Ayuntamiento la aplicación de incentivos o reducciones en el pago de los derechos correspondientes, a quien promueva o construya dichas habitaciones.

CAPITULO III

DE LA CONSTRUCCIÓN DE TIPOS ESPECIFICOS DE EDIFICACIONES EN APOYO A PROGRAMAS O POLOS DE DESARROLLO, O ACTIVIDADES ECONOMICAS EN EL MUNICIPIO.

ARTICULO 198.- El Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, en apoyo de programas o polos de desarrollo que conlleven prosperidad económica para sus habitantes a juicio del Ayuntamiento, otorgará mediante solicitud fundada del interesado; beneficios de carácter fiscal, a las personas físicas o morales que construyan para instalarse y operar en el Municipio, edificaciones turísticas, industriales o agropecuarias.

CAPITULO IV

PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL REGLAMENTO

ARTICULO 199.- Queda estrictamente prohibido ejecutar cualquier actividad normada por este Reglamento, sin el previo aviso por escrito dirigido al Ayuntamiento y presentando a través de la Dirección, y además son la autorización, licencia o permiso correspondiente.

ARTÍCULO 200.- La dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas para hacer cumplir lo dispuesto en el presente reglamento, aplicará indistintamente cualquiera de las siguientes medidas:

I.- Apercibimiento

II.- La suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas :

a).- Por haberse incurrido en falsedad proporcionando datos falsos en las solicitudes, trámites o documentos en general, relacionados con la expedición de licencias o permisos.

b).- Por contravenirse con la ejecución de la obra la Ley de Monumentos Arqueológicos e Históricos, la Ley Estatal de Fraccionamientos, o cualquier otro cuerpo normativo de observancia y aplicación municipal.

- c).- Por carecer en el lugar de ejecución de la obra, del libro de registro de visitas o no proporcionar en el sitio antes precisado, dicho libro a los Inspectores de la Dirección.
- d).- Por ejecutarse una obra de las previstas en este Reglamento, sin contar con el asesoramiento del perito responsable de la ejecución de la misma, cuando para ello sea requisito, o que dicho perito no esté reconocido como tal por la Dirección.
- e).- Por estarse ejecutando una obra de las que aquí reglamentadas sin licencia, o permiso expedido al efecto por la autoridad competente.
- f).- Por estarse realizando una obra modificando el proyecto, especificaciones o los procedimientos aprobados.
- g).- Por estarse ejecutando una obra, en condiciones tales que pongan en peligro la vida, la seguridad de las personas o cosas.
- h).- Por omitirse o no proporcionarse con la oportunidad debida a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, los informes o datos que establece este reglamento.
- i).- Por impedirse, negarse, o obstaculizarse al personal de la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, los medios necesarios para el cumplimiento de su función a este Reglamento.
- j).- Por usarse una construcción o parte de ella sin haberse terminado ni obtenido la autorización a tal respecto, o por dársele un uso diverso al indicado en la licencia o permiso de construcción.
- k).- Por invasión de servidumbres en contravención a lo establecido en el presente Reglamento.
- l).- Por efectuarse construcciones en zonas o asentamientos irregulares.
- ll).- La demolición, previa aprobación por parte de la Secretaría General y Sindicatura del dictamen respectivo que al efecto debe formular la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, será a costa del propietario o poseedor de la obra, y procederá en los casos señalados en los incisos b, e, f, g, k, l, señalados anteriormente.

ARTICULO 201.- Por las violaciones al presente Reglamento, se impondrá multa a los infractores a través de la oficina de Calificación con la Ley de ingresos en vigor.

CAPITULO V DE LOS RECURSOS

ARTICULO 202.- El contra de las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento, podrán interponerse los recursos a que se refiere la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

ARTICULOS TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

ARTICULO SEGUNDO.- Las Funciones que el presente Reglamento otorga a la Dirección de Planeación, Desarrollo Sustentable y Obras Públicas, serán ejercidas por conducto de la Jefatura de Desarrollo Urbano del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco.

ARTICULO TERCERO. Una vez publicado el presente ordenamiento, remítase un tanto al Honorable Congreso del Estado para los efectos estipulados en la fracción VII del artículo 42 de la Ley del Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Este Reglamento fue aprobado en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco celebrada el día 23 de Agosto del 2013.



DR. SERGIO RAMÓN QUINTERO GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL

GRISELDA GÓMEZ GUTIÉRREZ
SINDICO

DR. EDUARDO CERVANTES AGUILAR
SECRETARIO GENERAL

SOCORRO ORTEGA CRUZ
REGIDOR

ALEJANDRO COVARRUBIAS ORTIZ
REGIDOR

MANUEL FLORES ALVARADO
REGIDOR

ROSALÍA ACEVES CASILLAS
REGIDOR

ESMERALDA ALMADA PÉREZ
REGIDOR

FRANCISCO ROGELIO CABEZA DE VACA PÉREZ
REGIDOR

REYNA RAMÍREZ ZÚÑIGA
REGIDOR

FERNANDO OROZCO VACA
REGIDOR

MARISELA GUADARRAMA HERNÁNDEZ
REGIDOR



IXTLAHUACÁN DE LOS MEMBRILLOS

GOBIERNO MUNICIPAL

2012 - 2015

www.imembrillos.gob.mx