



Espita
Ayuntamiento 2021 - 2024
Servir y transformar

GACETA MUNICIPAL

Año: X Número: 20

Espita, Yucatán, México 23 de Diciembre de 2022

Reglamento de construcciones
del municipio de Espita, Yucatán



ÓRGANO OFICIAL DE PUBLICACIÓN DEL MUNICIPIO DE ESPITA
Registro estatal de publicaciones oficiales. CJ-DOGEY-GM-062
Director General: Lic. Carlos Alonso Zapata Sosa

Servir y transformar



CONTENIDO

CABILDO 2021-2024

Reglamento de
construcciones del
municipio de Espita,
Yucatán

3

Mtra. Martha Eugenia Mena Alcocer
Presidenta Municipal

Prof. José Manuel Rivero Bates
Síndico Municipal, Patrimonio y
Hacienda

C. Karina Adelemy Cupul Xuluc
Secretaría Municipal

C. Pedro Tomas Chimal Kuk
Regidor de Educación, Arte, Cultura
y Deporte

C. María Celaida Pech Pool
Regidora de Servicios Públicos

C. José Justino Oy Cocom
Regidor de Economía, Turismo,
Servicio Militar e Igualdad de
Genero

C. Bernarda Marlene Yam Canche
Regidora de Ecología

C. José Antonio Petul Pat
Regidor de Protección Civil

C. María Luisa Pool Cauch
Regidora de Desarrollo Rural

C. Wilberth Moises Moo Kuk
Regidor de Comisarias



MAESTRA MARTHA EUGENIA MENA ALCOCER, Presidenta Constitucional del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Espita, Yucatán, a sus habitantes hago saber:

Que el Ayuntamiento que presido, en sesión extraordinaria de cabildo de fecha veintitrés de diciembre del año dos mil veintidós, con fundamento en los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 79 de la Constitución Política del Estado de Yucatán, y 2, 40, 41 inciso A) fracción III, 51, 56 fracciones I y II, 63 fracción III, 77, 78 y 79 de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán, aprobó el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE ESPITA

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. Es de orden público e interés general, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este REGLAMENTO, de las NORMAS y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de Desarrollo Urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos, tanto de suelo como de ocupación o de las construcciones de propiedad pública o privada, en los programas parciales y las declaratorias correspondientes. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los PREDIOS dentro del territorio del MUNICIPIO DE MÉRIDA, se sujetarán las disposiciones de la LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, LEY DE DESARROLLOS INMOBILIARIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, REGLAMENTO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO, LA LEY DE GOBIERNO DE LOS MUNICIPIOS DEL ESTADO DE YUCATÁN, , de este REGLAMENTO y demás disposiciones aplicables.

ARTÍCULO 2. La aplicación del presente REGLAMENTO le compete:

- I. Al titular de la Presidencia Municipal;
- II. Al titular de la Dirección de Obra Pública y Desarrollo Urbano;
- III. Al titular de la Dirección de la tesorería municipal; y
- IV. A los demás servidores públicos que se indiquen en el presente REGLAMENTO y demás ordenamientos legales aplicables;

ARTÍCULO 3. Para los efectos del presente REGLAMENTO se entenderá por:

- I. **ÁREA VERDE AJARDINADA:** Al espacio dentro de zonas urbanas, públicas o privadas, ocupado por un conjunto de especies de flora, colocadas estratégicamente, a fin de garantizar un beneficio de paisajismo.



- II. **ÁREA VERDE ARBOLADA:** Al espacio dentro de zonas urbanas, públicas o privadas, ocupado por un conjunto de árboles.
- III. **ASEA:** La Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente.
- IV. **AYUNTAMIENTO:** Al H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Espita, Yucatán.
- V. **COMITÉ TÉCNICO:** Al órgano integrado por representantes de la DIRECCIÓN y una Comisión nombrada por el Consejo Municipal en materia de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano, cualquiera que sea su denominación, con el objeto de estudiar, analizar y proponer las modificaciones que se puedan realizar a las **NORMAS TÉCNICAS** de este Reglamento;
- VI. **DIRECCIÓN:** A la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO;
- VII. **DIRECTOR:** Al titular de la DIRECCIÓN de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del AYUNTAMIENTO;
- VIII. **DICTAMEN:** A la opinión técnica y experta que da un profesional o autoridad en la materia;
- IX. **PROGRAMA:** Al Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Espita vigente.
- X. **PROGRAMA PARCIAL:** Al proyecto autorizado, derivado de un Programa de Desarrollo Urbano, que con mayor profundidad y detalle cubre un área delimitada del territorio del centro de la población y es la base para regular y controlar las acciones urbanas;
- XI. **INMUEBLE:** Al terreno y las construcciones que en él se encuentren;
- XII. **LEY:** Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán.
- XIII. **LEYES:** A las Leyes Federales, Estatales y Municipales vigentes, aplicables al Desarrollo Urbano y a las Construcciones.
- XIV. **LEY DE GOBIERNO:** Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán;
- XV. **MOVILIDAD URBANA:** Conjunto de requisitos mínimos del espacio público que permiten la facilidad y eficiencia de tránsito y desplazamiento de personas y bienes en el Municipio de Espita, Yucatán, priorizando la accesibilidad universal y la sustentabilidad de la misma.
- XVI. **NORMAS:** A las Normas Federales, Estatales y Municipales vigentes Relacionados con el Desarrollo Urbano y las Construcciones.
- XVII. **NORMAS TÉCNICAS:** A las Normas Técnicas Complementarias al REGLAMENTO de Construcciones para el Municipio de Espita, que serán emitidas por la DIRECCIÓN previa autorización del Ayuntamiento y publicadas en la Gaceta Municipal.
- XVIII. **NOMENCLATURA:** A las denominaciones de las vías públicas, PREDIOS, desarrollos urbanos, jardines y plazas.
- XIX. **OTROS REGLAMENTOS:** A los Reglamentos Complementarios relacionados aplicables al Proyecto, Diseño y a las Construcciones en el Municipio de Espita.
- XX. **PREDIO:** Al bien inmueble conformado por la porción de terreno que incluye las construcciones cuyos linderos formen un perímetro cerrado.
- XXI. **REGLAMENTO:** Al Reglamento de Construcciones del Municipio de Espita, Yucatán.



- XXII. **RESPONSIVA:** Responsabilidad que una persona admite al elaborar, otorgar y suscribir un dictamen, análisis, opinión, estudio, memorias de cálculo y/o planos, sobre determinado tema específico de su profesión, actividad o especialidad.
- XXIII. **TERMINACIÓN DE OBRA PARCIAL:** A la constancia emitida por la Dirección por medio de la cual se formaliza la conclusión de una parte de los trabajos de construcción aprobados en la Licencia para Construcción correspondiente.
- XXIV. **ZONIFICACIÓN:** A la división del entorno urbano en áreas en las que se definen los usos del suelo permitidos, condicionados o prohibidos, de conformidad a lo dispuesto en el Programa.
- XXV. **ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS:** Es el área declarada mediante decreto, que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional.
- XXVI. **ZONAS DE PATRIMONIO CULTURAL:** Son las áreas de la ciudad o comisarías que, por declaratoria, están bajo protección de la Autoridades Federales, Estatales o Municipales para garantizar la conservación de su Patrimonio Edificado, así como de sus Monumentos Históricos.

ARTÍCULO 4. EL AYUNTAMIENTO ejercerá las funciones ejecutivas señaladas en este REGLAMENTO a través del o la Presidente(a) Municipal, por sí o por el titular de la Dirección de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, quien tendrá dentro de sus atribuciones:

- I. Aplicar las disposiciones contenidas en el presente REGLAMENTO;
- II. Regular el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población de acuerdo al interés público, con sujeción a los PLANES y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, a la LEY, LEYES, al REGLAMENTO, a OTROS REGLAMENTOS y a NORMAS cuya observancia esté relacionada con dicho crecimiento;
- III. Otorgar o negar licencias y autorizaciones para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y PREDIOS a que se refiere el artículo 1 de este REGLAMENTO;
- IV. Establecer de acuerdo con las disposiciones legales correspondientes, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los terrenos y determinar el tipo de construcciones que se pueden levantar en ellos en los términos de lo dispuesto por la LEY, LEYES, PROGRAMAS y NORMAS vigentes en la materia;
- V. Fijar los requisitos urbanos y técnicos a los que deberán sujetarse las construcciones, instalaciones en PREDIOS y vías públicas, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, áreas verdes y buena imagen urbana;
- VI. Fijar las condiciones a las que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, monumentos y similares en aquellos casos de posible afectación a espacios o vías públicas, en especial los localizados en zonas de patrimonio histórico, artístico y cultural, de acuerdo con la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y con la Ley de Protección y Conservación de Monumentos Históricos del Estado de Yucatán y sus reglamentos respectivos;
- VII. Ordenar inspecciones, verificaciones e imposición de medidas cautelares respecto del uso que se le dé a un PREDIO y respecto a la instalación, edificación, construcción o



- colocación de alguna estructura que se esté realizando sin las Licencias correspondientes o que teniéndolas, no se ajusten a las características o proyectos previamente registrados y autorizados; así como emitir acuerdos y resoluciones administrativas con relación al procedimiento de inspección correspondiente, todo de conformidad con las disposiciones del este REGLAMENTO, el Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos del Municipio de Espita y demás disposiciones legales aplicables a la materia;
- VIII. Dictar disposiciones técnicas acerca de los trabajos a realizar en edificios en estado ruinoso u obra peligrosa y dictaminar lo conducente para prevenir o suprimir las molestias que causen los INMUEBLES o establecimientos que no cumplan las disposiciones sanitarias y, en su caso, determinar el cierre o la adecuación de tales INMUEBLES u obras;
 - IX. Ordenar la ejecución de demoliciones de edificaciones, en los casos previstos por este REGLAMENTO;
 - X. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación en los casos previstos por la Ley y de este REGLAMENTO;
 - XI. Expedir y modificar, cuando lo considere necesario, los acuerdos, instructivos, circulares y demás disposiciones administrativas que procedan para el debido cumplimiento de este REGLAMENTO, y previo acuerdo de las cámaras y colegios de profesionistas relacionados con el ámbito de aplicación de este REGLAMENTO, las NORMAS TECNICAS;
 - XII. Solicitar la opinión técnica de otras direcciones del AYUNTAMIENTO a fin de garantizar las óptimas condiciones de cumplimiento de los requisitos descritos en la fracción VI del presente artículo;
 - XIII. Imponer las sanciones que correspondan por violaciones al REGLAMENTO y, en su caso, solicitar la fuerza pública para hacer cumplir sus determinaciones;
 - XIV. Admitir y resolver el recurso que proceda de conformidad con la LEY, este REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables, y
 - XV. Las demás que le confieren las LEYES, este REGLAMENTO y cualquier otra disposición correspondiente.

CAPÍTULO II

FACTIBILIDADES, LICENCIAS, CONSTANCIAS Y AUTORIZACIONES

ARTÍCULO 5. Las Factibilidades, Licencias, Constancias y Autorizaciones son aquellos documentos expedidos por la DIRECCIÓN cuando los solicitantes cumplan con los requisitos que la normatividad aplicable exige para cada uno de ellos. Para efectos de la excepción establecida en el artículo 41, apartado B, fracción XX de la LEY, la expedición de autorización de uso del suelo corresponderá a la DIRECCIÓN.

Cuando el interesado promueva el recurso que establece la LEY y el presente Reglamento y éste resulte procedente, la DIRECCIÓN podrá expedir los documentos a que se refiere el



presente artículo cuando los solicitantes cumplan con los requisitos que la normatividad aplicable exige para cada uno de ellos.

ARTÍCULO 6. Para poder dar un uso o destino a un PREDIO o INMUEBLE, el propietario o poseedor deberá contar con la Licencia de Uso del Suelo expedida por la DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 7. Para efectos del presente REGLAMENTO, la DIRECCIÓN, otorgará dos tipos de documentos de Uso del Suelo: Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción y Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal.

ARTÍCULO 8. La Factibilidad de Uso del Suelo es el documento que otorga la DIRECCIÓN, a solicitud de parte interesada y en el cual se informa si el uso o destino que se pretende dar al PREDIO o INMUEBLE es compatible con lo establecido en el PROGRAMA y con las LEYES, el REGLAMENTO, OTROS REGLAMENTOS y NORMAS aplicables, y tendrá una vigencia de 30 días hábiles a partir de la fecha de su expedición, siempre y cuando el PROGRAMA aplicable no cambie.

ARTÍCULO 9. La Licencia de Uso del Suelo, es la autorización, que emite la DIRECCIÓN, para asignarle a los PREDIOS o INMUEBLES un determinado uso o destino cuando éste sea compatible con lo establecido en el PROGRAMA o Planes Parciales y que cumpla con las LEYES, REGLAMENTO, NORMAS y OTROS REGLAMENTOS aplicables.

Las Licencias de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción tendrán una vigencia de dos años, mientras que la Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal tendrá una vigencia de un año, ambas a partir de la fecha de su expedición. Si la Licencia para Construcción no se obtiene dentro de este período, será necesario solicitar nuevamente la Licencia de Uso del Suelo. Sólo se podrá exceptuar como requisito para el otorgamiento de la Licencia para Construcción, cuando ésta sea para construcción o ampliación de vivienda unifamiliar en un fraccionamiento, colonia o barrio habitacional autorizado para ese uso. Los Propietarios o Poseedores de un PREDIO o INMUEBLE, no podrán modificar o alterar su uso o destino, si no obtienen previamente la Licencia respectiva.

ARTÍCULO 10. No se permite que una Licencia de Uso del Suelo se haga extensiva a otros predios contiguos o cercanos, sin haber solicitado previamente la Licencia correspondiente, y ésta será en función del uso (previamente autorizado), clasificación, giro y escala, de acuerdo a lo que establece este REGLAMENTO y sus NORMAS TÉCNICAS.

Los predios complementarios, son propuestos por el propietario y son aquellos que se utilizan para extender el uso de suelo principal o proporcionar un servicio adicional para el adecuado funcionamiento de este; previa autorización de la DIRECCIÓN.

Para uso habitacional, cuando el predio complementario funcione como estacionamiento, deberá estar colindante al predio principal. En uso diferente a casa habitación, cuando se trate de estacionamiento, los usuarios no deberán recorrer una distancia mayor a 150 metros entre



el predio principal y el complementario. Cuando los cajones para personas con discapacidad no se encuentren en el mismo predio, los usuarios no deberán recorrer una distancia mayor a 50 metros, en ambos casos, se deberá garantizar las condiciones mínimas de movilidad urbana de las personas, siempre a costa del interesado, en su caso; tomando en consideración que el ancho mínimo libre de las banquetas deberá ser de 0.90 metros.

No podrá ser utilizado como predio complementario el área correspondiente a estacionamiento de una casa habitación.

No se podrá modificar el uso del predio complementario, en tanto el predio principal se encuentre funcionando.

ARTÍCULO 11. Todas las instituciones y dependencias federales, estatales y municipales, que posean o pretendan adquirir PREDIOS o INMUEBLES, deseen construir, ampliar o remodelar cualquier edificio dentro del Municipio de Espita, Yucatán, deberán solicitar ante la DIRECCIÓN, las Factibilidades, las Licencias o Autorizaciones respectivas.

Cuando las instituciones y dependencias federales, estatales y municipales pretendan establecer o instalar servicios o infraestructura en la vía pública que por su naturaleza o nivel de competencia no requieran tramitar las Licencias o Permisos establecidos en el presente REGLAMENTO, deberán dar aviso de este hecho a la DIRECCIÓN con una anticipación de 10 días hábiles a aquél en que se vayan a ejecutar dichos trabajos, debiendo en todo caso, respetar los requerimientos mínimos de movilidad urbana; esto es, no entorpecer el libre tránsito de peatones y personas con capacidades diferentes.

La DIRECCIÓN podrá suspender temporalmente la realización de los trabajos aquí mencionados, en caso de que los requerimientos mínimos de movilidad urbana no sean respetados.

ARTÍCULO 12. Licencia para Construcción, es el documento expedido por la DIRECCIÓN, por el cual se autoriza a los propietarios o poseionarios, construir, ampliar, modificar, reparar, dismantelar o demoler las edificaciones o instalaciones que hubiere en sus predios. La revisión de los expedientes y de los planos respectivos, se harán de acuerdo a los manuales expedidos por la DIRECCIÓN, mismos que serán de observancia obligatoria para el público y autoridades competentes de oficinas federales, estatales y

municipales. Dichos manuales (o instructivos) se publicarán y distribuirán por la propia DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 13. Para ejecutar obras de construcción o instalaciones en la vía pública o en PREDIOS de propiedad pública o privada, será necesario obtener la Licencia para Construcción correspondiente, salvo en los casos a que se refiere el artículo 16 de este REGLAMENTO.

Se requiere autorización expresa y por escrito de la DIRECCIÓN para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;



- II. Ocupar la vía pública, con instalaciones de servicio público o provisionales, para obras de construcción o remodelaciones de inmuebles, para el establecimiento de puestos comerciales o de cualquier otro tipo similar;
- III. Romper o hacer cortes en el pavimento o en las aceras y guarniciones de la vía pública o privada, para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas en la vía pública;
- V. Edificar monumentos conmemorativos en los jardines públicos, plazas, glorietas o calles del Municipio o para la remodelación o cambio de un monumento existente, así como para el suministro y colocación, remodelación o modificación del mobiliario urbano;
- VI. Ocupar la vía pública con escombros o materiales de cualquier tipo,
- VII. Ocupar la vía pública con vehículos de transporte de materiales, de mercancías y carga en general, o para ferias, circos y similares.

ARTÍCULO 14. La solicitud de Licencia, Constancia o Autorización deberá ser suscrita por el propietario o poseedor y la solicitud deberá ser presentada en las formas que expida la DIRECCIÓN, cumpliendo con los requisitos siguientes:

USO DEL SUELO

I. Factibilidad de Uso del Suelo:

a. Básicos:

1. Llenar y presentar el formato de solicitud; y
2. Realizar el pago de derechos correspondientes

b. Específicos:

Copia de solicitud realizada ante Tesorería Municipal (en el caso de instalación temporal de circo, ferias o ruedos taurinos).

II. Licencia de Uso de Suelo para el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal

a. Básicos:

1. Llenar el formato de solicitud.
2. Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del PREDIO o I
3. NMUEBLE, o documento notariado que compruebe la legítima posesión.
4. Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.
5. Una copia del plano arquitectónico del proyecto debidamente acotado o a escala, amueblado e indicando los nombres de cada área o local. En caso de compartir el predio con otro(s) uso(s) y / o casa habitación, el plano de conjunto donde se ubique el uso solicitado.
6. Fotografías interiores y exteriores del PREDIO o INMUEBLE, que demuestren que se encuentra habilitado para albergar el uso solicitado.
7. Memoria descriptiva indicando las actividades a realizar en el PREDIO o INMUEBLE.



b. Específicos:

1. Autorizaciones en materia de seguridad humana emitidas por la Secretaría de Seguridad Pública y/o la Unidad de Protección Civil Municipal que corresponda, según aplique para el uso solicitado.
2. Autorización en materia vial emitida por la SSP o Policía Municipal en el ámbito de su competencia según aplique para el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el PROGRAMA.
3. Cuando se trate de un giro de venta de bebidas alcohólicas, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento municipal correspondiente.
4. Cuando se trate de un giro de venta de bebidas alcohólicas, deberá acreditar el cumplimiento de los requisitos establecidos en el reglamento municipal correspondiente.

III. Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción:

a. Básicos:

1. Llenar y presentar el formato de solicitud.
2. Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del PREDIO o INMUEBLE, o documento notariado que compruebe la legítima posesión.
3. Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.
4. Fotografías interiores y exteriores del PREDIO o INMUEBLE.
5. Memoria descriptiva indicando las actividades a realizar en el PREDIO.

b. Específicos:

1. Factibilidad Urbano Ambiental o documento que corresponda en los casos establecidos en el PROGRAMA vigente.
2. Estudio de Impacto Urbano en los casos establecidos en el PROGRAMA vigente.
3. Para giros especiales, de alto impacto o mayores a 5000 metros cuadrados de construcción, dos copias del plano arquitectónico del proyecto debidamente acotado o a escala, amueblado e indicando los nombres de cada área o local.

LICENCIAS PARA CONSTRUCCIÓN

Licencia de Demolición o Desmantelamiento:

a. Básicos:

1. Escrito firmado por el Propietario y/ poseionario legal, que describa los trabajos a realizar, indicando el área a demoler, los mecanismos a utilizar y el tiempo que durará la demolición.

En caso de NO ser propietario, deberá presentar anuencia del mismo o acreditar mediante escritura o convenio correspondiente la autorización otorgada por el propietario del predio para la realización de dichos trabajos.



2. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del PREDIO o INMUEBLE, o documento notariado que compruebe la posesión para casa habitación o, copia de la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción Municipal o de Funcionamiento Municipal vigentes, cuando el uso sea distinto a casa habitación.
3. Estar al corriente en el pago del impuesto predial.
4. Croquis o plano del estado actual a escala, indicando el área a demoler.

b. Específicos:

1. La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia local en caso de obras en PREDIOS o INMUEBLES ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y en Zonas de Protección Arqueológica. En caso de que el PREDIO O INMUEBLE, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Espita, el departamento correspondiente, solicitará el Dictamen favorable del Departamento de Patrimonio Cultural de la DIRECCIÓN.

II. Licencia para Construcción para una superficie cubierta no mayor a 45.00 metros cuadrados en planta baja y bardas no mayores de 2.50 metros de altura:

a. Básicos:

1. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del PREDIO o INMUEBLE, o documento notariado que compruebe la posesión.
2. Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.
3. Dos croquis en tamaño carta o doble carta según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas y escalas. Se podrá utilizar la chepina actualizada por el Catastro para señalar la ampliación de la construcción a realizar.

b. Específicos:

- a) La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia local en caso de obras en PREDIOS o INMUEBLES ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y en Zonas de Protección Arqueológica.
- b) En caso de uso diferente a vivienda, copia de la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción vigente.

En caso de que el PREDIO O INMUEBLE, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Espita, el departamento correspondiente, solicitará el Dictamen favorable del Departamento de Patrimonio Cultural de la DIRECCIÓN.

III. Licencia para Construcción para superficie cubierta mayor de 45.00 metros cuadrados en planta baja y de cualquier superficie en planta alta y bardas con una altura mayor de 2.50 metros:

Para estas construcciones, con excepción de la fracción II inciso a numeral 3 de este artículo, se aplicarán todos los incisos de la fracción anterior; y además lo siguiente:



a. Básicos:

1. Se presentarán 5 juegos de planos legibles en tamaño doble carta o mayor, según se requiera por la magnitud del proyecto, con medidas, escalas y superficies de trabajos a realizar, que incluya:
 - a) Planta de localización, ubicando el terreno en la zona con un radio de 250.00 metros.
 - b) Planta de conjunto acotada conforme al terreno acreditado, señalando la ubicación de la construcción en el terreno, y pendientes y descargas pluviales.
 - c) Planta(s) arquitectónica(s) de levantamiento debidamente acotadas, en caso de ampliación.
 - d) Planta(s) arquitectónica(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125, debidamente acotadas y referenciadas a ejes, indicando los nombres de cada área o local.
 - e) Fachadas o elevaciones con vista a la vía pública o privada en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotadas.
 - f) 2 cortes representativos que contengan en alguno de ellos, secciones de baño(s) y escalera(s) en escalas 1:50, 1:75, 1:100 o 1:125 debidamente acotados y con referencias de niveles.
 - g) Ubicación del sistema de tratamiento de aguas residuales y cisterna.
 - h) Memoria(s) de cálculo en los casos que indica el Artículo 12.
 - i) Archivo digital en AutoCAD en formato dwg.

b. Específicos:

1. Copia del oficio de autorización y del plano con sello original del Instituto Nacional de Antropología e Historia en caso de obras en PREDIOS o INMUEBLES ubicados en la Zona de Monumentos Históricos y Zonas de Protección Arqueológica.
2. Memoria(s) de cálculo en los casos que indica el Artículo 12 de este REGLAMENTO.
3. Autorización en materia vial o impacto vial emitida por la SSP o Policía Municipal en el ámbito de su competencia, según aplique para el uso solicitado, de acuerdo a lo señalado en el PROGRAMA.
4. En caso de uso diferente a vivienda, contar con la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción vigente.
5. Cuando se trate de una construcción diferente a vivienda unifamiliar, de mediano o alto impacto y mayor a 2500 metros cuadrados de construcción y ubicada en la Zona 1 establecida en el PROGRAMA, deberá garantizar la infraestructura urbana, relativa a pavimento, banquetas, alumbrado público y agua potable; así como la conectividad vial necesaria. En las Zonas 2, 3 y 4, se estará a lo establecido en el PROGRAMA. En todos los casos, será necesario tramitar la Licencia de Urbanización en vialidad existente.

En caso de que el PREDIO O INMUEBLE, se encuentre dentro del ámbito de aplicación de la Declaratoria de Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Mérida, el departamento



correspondiente, solicitará el Dictamen favorable del Departamento de Patrimonio Cultural de la DIRECCIÓN.

IV. Licencia para Construcción para Edificios que se destinen a Habitación Multifamiliar Vertical mayor a dos niveles, Comercio, Oficinas, Servicios, Equipamiento, Industria, Bodegas, Infraestructura, Actividades Primarias y Giros Especiales.

Para estas construcciones se aplicarán, además de todos los incisos de la fracción anterior, lo siguiente:

a. Básicos:

1. Memorias de diseño de todas las instalaciones necesarias para el correcto funcionamiento y seguridad de la construcción.
2. Anexar los autorizaciones, estudios y resolutivos favorables que se determinen en la Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción.

b. Específicos:

En caso de que se trate de una Estación de Servicio o Gasolinera, deberá presentar:

1. Documento con la autorización federal emitida por la ASEA conforme a lo establecido en la NOM-005-ASEA-2016 y la NOM-01 SEDE 2012 o la que se encuentre vigente.
2. Análisis de riesgo emitido por la autoridad competente en materia de Protección Civil, en cuyo contenido se constate la ausencia de riesgos no mitigables.
3. Copia simple de la autorización y del proyecto aprobado por los terceros autorizados por la ASEA, para las evaluaciones de Estaciones de Servicio en su etapa de diseño, bajo la NOM-005-ASEA-2016 o lo que señale la normatividad federal vigente, de que dicha autorización fue emitida conforme a la normativa aplicable.

V. Licencia para construcción para torres de transmisión de medios de comunicación y servicios:

a. Básicos

1. Estar al corriente en el pago del Impuesto predial.
2. Copia de Licencia de uso del Suelo para el trámite de la Licencia de Construcción vigente.
3. 5 copias del plano constructivo indicando su ubicación en el predio, con cuadro de referencia incluyendo datos del propietario y ubicación de la obra.
4. Memoria de diseño estructural.
5. Memoria de instalaciones.
6. Póliza que ampare la responsabilidad civil y daños a terceros, misma que deberá permanecer vigente por todo el tiempo que dure la construcción y operación.
7. Dictamen de Seguridad y Operación.

b. Específicos:



1. Autorización de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte o su similar;
 2. Autorización de la autoridad competente en materia de aeronáutica civil, en su caso, y
 3. Copia certificada de la concesión correspondiente.
- VI. Licencia para construcción en terrenos en proceso de regularización del Régimen de Propiedad:
- a) Todos los demás incisos de la fracción II o III del presente Artículo.
 - b) Copia certificada de la Cesión Ejidal o del Proceso de Regularización del Régimen de Propiedad.
- VII. Constancia de Alineamiento:
- a) Copia del testimonio de la escritura pública de propiedad del PREDIO o INMUEBLE, o documento notariado que compruebe la legítima posesión.
 - b) El PREDIO o INMUEBLE deberá estar delimitado en su colindancia con la vía pública.
- VIII. Constancia de Recepción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales:
- a) Copia de la Licencia para Construcción.
 - b) Copia del plano autorizado. Para los casos en los que exista un sistema de alcantarillado o plantas de tratamiento, no se requerirá la presente Constancia.
- IX. Constancia de Terminación de Obra:
- a. Básicos:
 1. 2 copias del plano autorizado.
 - b. Específicos:
 1. Constancia de recepción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales;
 2. Acreditar mediante carta responsiva el cumplimiento de los estudios y memorias presentados y autorizados en licencia de construcción en su caso, así como el cumplimiento de las disposiciones en materia de emisiones de ruido.
 3. Cuando se trate de un giro de mediano o alto impacto, mayor a 100 metros cuadrados de superficie construida, deberá presentar un Dictamen de Seguridad y Operación, a fin de acreditar la seguridad de la construcción y la adecuada operación, para el uso solicitado.
 4. Haber realizado la Actualización o mejora ante la Dirección de Catastro.
 5. La constancia de terminación de obra parcial, podrá ser emitida por la DIRECCIÓN, siempre y cuando lo considere factible, previa evaluación del documento suscrito por el propietario, poseionario o representante legal en el cual solicite y justifique el motivo por el cual requiere dicha autorización.

La constancia de terminación de obra parcial, podrá ser emitida por la DIRECCIÓN, siempre y cuando lo considere factible, previa evaluación del documento suscrito por el propietario, poseionario o representante legal en el cual solicite y justifique el motivo por el cual requiere dicha autorización.

- X. Licencia para la excavación de zanjas en la vía pública:



- a) Solicitud a la DIRECCIÓN indicando los trabajos a efectuar en la vía pública o espacios públicos, y la duración de los mismos.
- b) Memoria descriptiva de la obra a efectuar.
- c) Croquis de localización y ubicación de la obra.
- d) Copia del plano del proyecto de la obra, con la aprobación de los prestadores de servicios públicos (Junta de Agua Potable y Alcantarillado de Yucatán, Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México, etc.).
- e) Entrega de una fianza por el 50% del monto de las obras de la afectación a la vía pública, para garantizar la reparación de las mismas; la fianza podrá entregarse en efectivo o a través de instrumento emitido por institución afianzadora legalmente constituida registrada y autorizada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
- f) Entregar presupuesto de obra.
- g) La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia en caso de obras que se realicen en la Zona de Monumentos Históricos y Zonas de Protección Arqueológica.

XI. Autorización para la construcción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales en obra existente:

a. Básicos

1. Copia del testimonio de la escritura de propiedad del PREDIO o INMUEBLE, o documento notariado que compruebe la posesión.
2. Croquis o plano en planta ubicando en el terreno el perímetro de la construcción y la ubicación del Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales.

b. Específicos:

1. En caso de tratarse de fosa o tanques sépticos, el equipo deberá cumplir con la certificación correspondiente (NOM-006- CONAGUA1997 o la que esté vigente).
2. En caso de usos diferentes a vivienda individual, la capacidad deberá estar de acorde al volumen de descarga de agua, por lo que deberá estar firmado por un PCM o un responsable por especialidad. En caso de plantas de tratamiento, la calidad del agua efluente deberá cumplir con la Norma Oficial aplicable según el destino de la descarga.

XII. Anuencia de electrificación

Es el documento que emite la DIRECCIÓN, a solicitud de la parte interesada y en el cual se informa si la infraestructura eléctrica que se pretende desarrollar se consolide en las vialidades propiedad del municipio. Su vigencia será el tiempo que dure la Administración Pública Municipal, a partir de su emisión.

Para la obtención de la anuencia de electrificación, se deberá de cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Llenar y presentar el formato de solicitud



- b. Presentar el Anteproyecto de electrificación en el que se indique la manera en que se pretende abastecer de energía eléctrica al predio solicitado. (Ubicación de la infraestructura eléctrica existente y a desarrollar indicando las vialidades a utilizar).
- c. Presentar el oficio de la Comisión Federal de Electricidad en el que se solicita al propietario la anuencia por parte del Ayuntamiento de Espita para proceder a suministrar el servicio de energía eléctrica.
- d. Factibilidad de Uso del Suelo vigente (únicamente para el giro de casa habitación), Licencia de Uso del Suelo o Licencia para Construcción vigentes (para giros diferentes a casa habitación). Anexar el comprobante de pago de los derechos generados por el presente trámite, por cada predio solicitado.

XIII. Anuencia para construcción de ductos o sembrado de postes para servicios digitales, estos se otorgan en calles legalmente constituidas del municipio o en Desarrollos Inmobiliarios municipalizados, la empresa deberá presentar:

- a. Identificación oficial, en caso de ser persona física o Copia del Acta Constitutiva, en caso de ser persona moral;
- b. Domicilio Fiscal y Registro Federal de Contribuyentes;
- c. Concesión de la Secretaría de Comunicaciones y Transporte, para la Explotación del Servicio de Telecomunicaciones;
- d. Documento con el cual acredite la personalidad con la que comparece a tramitar;
- e. Memoria descriptiva del proyecto;
- f. Copia del presupuesto de obra;
- g. Oficios de aprobación, con sus respectivos planos revisados, de los prestadores de servicios, tanto públicos y privados (telecomunicaciones, electricidad, agua potable o servicio similar), cuya infraestructura pudiera resultar afectada con motivo del proyecto que se pretende ejecutar;
- h. Oficios de la Dirección de Servicios Públicos Municipales y de la Dirección de Obras públicas en los que se manifieste no existe inconveniente alguno de ambas dependencias respecto del proyecto;
- í. Juego de cinco planos, cuyas dimensiones sean de 60x90cms, en donde figure, para cada zona o sector, la ruta de los postes y su propuesta de ubicación, debiéndose considerar para esto último lo siguiente:
 - 1. No se podrá obstaculizar de modo alguno el acceso a predios existentes, bloquear las rampas de cualquier tipo, dañar los árboles que se encuentren en vía pública, afectar el mobiliario urbano existente, reducir el ancho mínimo de banqueta para el libre desplazamiento de personas con discapacidad, afectar los sistemas de drenaje pluvial.
 - 2. Los postes necesariamente deberán quedar en el borde exterior de las banquetas, si las hubiera, o junto al límite virtual de éstas con el espacio destinado para el arroyo vehicular, si físicamente no existieran, considerando un ancho mínimo de 1.50 metros. Esta circunstancia, desde luego, será objeto de una especial revisión y, en su caso, aprobación, dependiendo de las circunstancias, características, dimensiones y geometría que presentará la vialidad de que se trate.
- j. Carta Compromiso en el que se estipule que, al momento de emitirse la respuesta relativa a la Factibilidad, se pagarán los Derechos. Esto corresponde exclusivamente a la factibilidad, debido a que, para la construcción, primero debe estar autorizado el uso



- de la vía pública por el Cabildo y posteriormente podrá esta Dirección emitir el permiso de construcción correspondiente;
- k. Entrega de una Fianza por el 50% del monto de las obras de la afectación a la vía pública, para garantizar la reparación de las mismas; la fianza podrá entregarse en efectivo o a través de instrumento emitido por institución afianzadora legalmente constituida registrada y autorizada ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público,
 - l. Y todos los demás que podrán requerirse dependiendo de la dirección o ruta que atraviese las líneas de los servicios a instalarse.

XIV. Constancia de Cédula Urbana

La Cédula Urbana es un documento de carácter oficial emitido por la DIRECCIÓN la cual contiene información escrita sobre la vocación de un predio o tablaje, en la cual se describe las vialidades de influencia y zonificación que acreditan los usos y destinos del suelo y su compatibilidad, de acuerdo a lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente. Una Cédula Urbana será vigente en tanto no se modifique el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente que originó la información proporcionada. Para la solicitud y obtención de una Cédula Urbana es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Llenar y presentar el formato de solicitud que a efecto emita la DIRECCIÓN indicando el folio catastral del predio, y
- b. Realizar el pago de derechos correspondiente ante la Dirección de Finanzas y Tesorería del Municipio de Espita.

Los trámites y servicios a que se hace referencia en el presente artículo, podrán realizarse en línea a través de medios electrónicos en el Portal que sea habilitado para tal efecto, teniendo como medio de autenticación la E. Firma emitida por el Servicio de Administración Tributaria o bien, de forma presencial a través de la Ventanilla Única Municipal u oficinas receptoras que se dispongan para tal efecto.

ARTÍCULO 15. La Dirección tendrá la facultad de autorizar hasta por 30 días naturales el inicio de los trabajos preliminares (limpieza, trazo, nivelaciones, excavaciones y hasta cimentaciones en obras nuevas o desmantelamientos en obras de remodelación o acondicionamiento) de construcción en las obras que cuenten con Licencia de Uso del Suelo. Cuando la DIRECCIÓN realice la visita de verificación correspondiente y los trabajos efectuados no cumplan con lo establecido en este REGLAMENTO y sus NORMAS, deberán ser modificados o adecuados a lo que ésta determine; en ningún caso se aplicará sanción económica alguna si el avance corresponde a lo autorizado, de no ser así, las sanciones serán de acuerdo a lo que establece este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 16. No requieren Licencia para Construcción, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el presente REGLAMENTO, los trabajos siguientes:

- I. Construcción o ampliación para uso habitacional hasta de 60.00 metros cuadrados con materiales ligeros y láminas;
- II. Construcción de aceras, como único trabajo a realizar;
- III. Pintura de fachadas en INMUEBLES;
- IV. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales de la misma;



- V. Colocación de protectores de herrería en puertas y ventanas, en cercas y bardas;
- VI. Obras de remodelación y decoración de fachadas, pórticos de accesos peatonales en bardas de INMUEBLES;
- VII. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la DIRECCIÓN dentro de un plazo máximo de setenta y dos horas, contados a partir de la iniciación de las obras;
- VIII. Demoliciones hasta de un cuarto aislado de 9.75 m², si está desocupado, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción;
- IX. Obras de jardinería;
- X. Cambio de pisos, interiores o exteriores;
- XI. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de PREDIOS durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;
- XII. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales, en PREDIOS no catalogados;
- XIII. Construcción de amarres o reparación de grietas donde no estén afectados los elementos de soporte; arreglo o cambio de vigas de madera en entrepisos o techos siempre y cuando no se afecten elementos estructurales;
- XIV. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones siempre que no afecten los elementos estructurales de la misma, en PREDIOS catalogados como bienes patrimoniales;
- XV. Divisiones interiores en pisos de despachos o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural, y
- XVI. Trabajos similares a los anteriores siempre y cuando no afecten elementos estructurales.

Este artículo no aplicará cuando se trate de los INMUEBLES a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

ARTÍCULO 17. Las obras e instalaciones que a continuación se indican, requieren de la Autorización de la DIRECCIÓN:

- I. Las tapias que invadan la acera en una medida superior a cincuenta centímetros;
- II. La ocupación de tapias en una medida menor, quedará autorizada por la Licencia de Construcción, y
- III. Las ferias con aparatos mecánicos, graderías desmontables u otros similares. Cuando se trate de aparatos mecánicos, la solicitud deberá contener la responsiva profesional de un Responsable de Instalaciones, así como el tiempo de permanencia en el lugar.

La DIRECCIÓN tendrá la facultad de fijar el plazo de vigencia de las Autorizaciones según la magnitud y características de cada caso.

ARTÍCULO 18. Los plazos para la respuesta a las solicitudes de factibilidad, licencia, constancia y autorización, presentadas a la DIRECCIÓN, siempre y cuando se tenga la documentación completa y correcta, serán los siguientes:

- I. Factibilidad de Uso del Suelo (bajo impacto): Cinco días hábiles;
- II. Factibilidad de Uso de Suelo para gasolineras y radio base: Diez días hábiles;
- III. Factibilidad de Uso de Suelo para crematorios y giros con alcohol: Diez días hábiles posteriores a su aprobación o negativa por Cabildo;



- IV. Licencia de Uso del Suelo para iniciar el trámite de la Licencia de Funcionamiento Municipal: Siete días hábiles;
- V. Licencia de Uso del Suelo para el trámite de la Licencia para Construcción; Siete días hábiles, a excepción de gasolineras, crematorios, giros con alcohol y radio bases;
- VI. Licencia de Demolición o Desmantelamiento: Cinco días hábiles;
- VII. Licencia para Construcción por obras de Ampliación para una superficie cubierta no mayor a 45.00 metros cuadrados en planta baja y bardas no mayores de 2.50 metros de altura: para vivienda, el día hábil siguiente a la recepción de la solicitud y 5 días hábiles para uso distinto a éste;
- VIII. Licencia para Construcción para superficie cubierta mayor de 45.00 metros cuadrados en planta baja y de cualquier superficie en planta alta y bardas con una altura mayor de 2.50 metros: para vivienda: el día hábil siguiente a la recepción de la solicitud y 7 días hábiles para uso distinto a este, a excepción de gasolineras, crematorios, giros con alcohol y radio bases;
- IX. Licencia para Construcción en Terrenos en proceso de regularización del Régimen de Propiedad: Quince días hábiles;
- X. Constancia de Terminación de Obra: Ocho días hábiles;
- XI. Autorización para la excavación de zanjas en la vía pública: Cinco días hábiles, y
- XII. Autorización para la construcción de Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales en obra existente: Cinco días hábiles.

ARTÍCULO 19. El tiempo de vigencia de las Licencias para Construcción que expide la DIRECCIÓN será de 24 meses.

Quando los trabajos autorizados no se hubieren concluido en el plazo fijado de vigencia, se podrá solicitar una prórroga de la misma, la que deberá hacerse 10 días hábiles antes del término de ésta; en caso de no solicitarla y si la vigencia de la Licencia ya hubiere concluido, podrá solicitarse la renovación de la misma.

ARTÍCULO 20. Por los trámites y servicios que se prestan en la DIRECCIÓN, factibilidades, licencias, constancias o autorizaciones, se pagarán los derechos que establece la Ley de Hacienda del Municipio de Espita vigente.

CAPÍTULO III TERMINACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 21. Los propietarios, poseedores están obligados a tramitar ante la DIRECCIÓN la Constancia de Terminación de las Obras ejecutadas en sus PREDIOS, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas o al término de la vigencia de la Licencia correspondiente.

ARTÍCULO 22. Recibida la solicitud para la Constancia de terminación de la Obra, la DIRECCIÓN ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la Licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la Licencia. La DIRECCIÓN permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio y salubridad, y se respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, las características



autorizadas en la licencia respectiva, el número de niveles especificados y lo que establece este REGLAMENTO y sus NORMAS.

ARTÍCULO 23. La DIRECCIÓN está facultada para ordenar la demolición parcial o total de una obra, con cargo al propietario o poseedor, por haberse ejecutado en contravención a este REGLAMENTO, independientemente de las sanciones que procedan.

Cuando se detecte una obra en proceso de construcción que cumpla con este REGLAMENTO y los demás ordenamientos legales respectivos, así como las disposiciones de EL PROGRAMA, el propietario podrá obtener la Licencia de Construcción debiendo sujetarse al procedimiento de regularización siguiente:

- I. Presentar la solicitud de regularización
- II. Presentar la documentación señalada en el artículo 14, de este REGLAMENTO, según el tipo de obra.
- III. Recibida la documentación, la DIRECCIÓN practicará una inspección a la obra de que se trate y si de ella resultare que la misma cumple con los requisitos legales, reglamentarios y administrativos aplicables, la DIRECCIÓN entregará la Licencia, previo pago de los derechos y sanciones correspondientes.

CAPÍTULO IV VISITAS DE INSPECCIÓN

ARTÍCULO 24. La DIRECCIÓN ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan y en las condiciones que juzgue pertinentes, de conformidad con lo previsto en este REGLAMENTO.

La DIRECCIÓN podrá realizar visitas de verificación técnicas con la finalidad de obtener datos necesarios para resolver sobre la autorización o no autorización de los trámites que sean sometidos a su consideración y estudio. En este caso, se entiende que el interesado otorga su consentimiento para que esta DIRECCIÓN, se allegue a los elementos necesarios para mejor proveer en los trámites, incluyendo la visita de verificación antes señalada, en el término con el que cuenta para poder emitir la respuesta correspondiente.

CAPÍTULO V SANCIONES

ARTÍCULO 25. Para los efectos del presente REGLAMENTO, los Propietarios o poseionarios, serán responsables del incumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento. Por violación a las disposiciones del presente Reglamento será procedente la imposición de las sanciones establecidas en la Ley y por el propio REGLAMENTO. Estas sanciones las impondrá la DIRECCIÓN de manera individual a dichos responsables.

Lo anterior, no exime al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que motivaron la sanción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene la DIRECCIÓN en los casos previstos en este REGLAMENTO y podrán ser impuestas de manera independiente a los Propietarios o poseionarios.



ARTÍCULO 26. Para fijar la sanción, la DIRECCIÓN deberá tomar en cuenta la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

ARTÍCULO 27. Las infracciones a este REGLAMENTO, serán sancionadas con:

- I. Multa;
- II. Revocación de la licencia para la ejecución de la obra;
- III. Revocación de la licencia de uso de suelo;
- IV. Suspensión de la obra;
- V. Clausura de la obra, y
- VI. Arresto por 36 horas.

ARTÍCULO 28. Se sancionará al Propietario o Posesionario y al PCM con multa, a cada uno, de:

- I. 1 hasta 20 veces la unidad de medida y actualización vigente:
 - a. Cuando en cualquier obra o instalación no muestre, a solicitud del Inspector, copia de los planos del proyecto con el sello de autorización y la licencia correspondiente;
 - b. Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hagan cortes o excavaciones en aceras, arroyos y guarniciones sin haber obtenido, previamente, el permiso correspondiente;
 - c. Cuando obstaculicen las funciones de los Inspectores señaladas en el Reglamento de Actos y Procedimientos Administrativos, y
 - d. Cuando no solicite la Constancia de Terminación de Obra dentro del plazo señalado en las Licencias correspondientes.
- II. De 10 hasta 200 veces la unidad de medida y actualización vigente:
 - a. Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio INMUEBLE o de las edificaciones y PREDIOS vecinos o de la vía pública; y
 - b. Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de PREDIOS e INMUEBLES.
- III. 200 veces la unidad de medida y actualización vigente:
 - a. Cuando se hubieren violado los estados de suspensión o clausura de la obra o yacimiento.
- IV. 3 hasta 25 tantos del importe de los Derechos de la Licencia para Construcción, salvo las que señala el Artículo 16 de este REGLAMENTO:
 - a. Cuando se realicen obras e instalaciones sin haber obtenido previamente la Autorización o la Licencia para Construcción respectiva de acuerdo con lo establecido en este REGLAMENTO, y
 - b. Cuando en la construcción o demolición de obras o para llevar a cabo excavaciones, se usen explosivos sin contar con el permiso correspondiente.
- V. 0.5 hasta 25 tantos del importe de los derechos de la Licencia para Construcción en los casos siguientes:



- a. Cuando en una obra o instalación no se respeten las NORMAS contra incendio previstas en este REGLAMENTO;
- b. Cuando para obtener la expedición de licencias o durante la ejecución y ocupación de la edificación o haya hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos;
- c. Cuando una obra no coincida con el proyecto arquitectónico o diseño estructural
- d. autorizado, y
- e. Cuando en el PREDIO o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o usos autorizados, señalados en la Constancia de Alineamiento, en la Licencia de Uso de Suelo o en la Licencia de Construcción.

ARTÍCULO 29. Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiere sido impuesta. Para los efectos de este REGLAMENTO se considera reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiere sido sancionado con anterioridad, durante el término de un año.

Al propietario infractor que haya ejecutado una obra sin haber tramitado la Licencia de Construcción correspondiente, y que no haya comparecido de manera espontánea a fin de obtenerla, le será aplicada una sanción correspondiente al doble del monto máximo contenido en el artículo 28 fracción IV inciso a) del presente REGLAMENTO.

A quien no cumpla con las restricciones impuestas en la Licencia de Uso de Suelo correspondiente, se le impondrá una sanción de 15 veces la Unidad de Medida de Actualización por cada restricción incumplida.

ARTÍCULO 30. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, la DIRECCIÓN podrá clausurar o suspender de manera parcial o total las obras en ejecución en los casos siguientes:

- I. Por ejecutarse sin Licencia para Construcción;
- II. Cuando, previo dictamen técnico emitido u ordenado por la DIRECCIÓN, se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;
- III. Cuando la ejecución de una obra, demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del AYUNTAMIENTO o a terceros;
- IV. Cuando la construcción de una obra no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este REGLAMENTO;
- V. Cuando no se dé cumplimiento a una orden ya notificada, dentro del plazo que se haya fijado para tal efecto;
- VI. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en el Alineamiento oficial, la Licencia de Uso del Suelo y para Construcción;
- VII. Cuando la construcción de una obra se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este REGLAMENTO y por sus NORMAS;
- VIII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por la DIRECCIÓN;
- IX. Cuando la Licencia para Construcción sea revocada o haya terminado su vigencia;
- X. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes;
- XI. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto de construcción autorizado, y



- XII. Omitir reportar Ayuntamiento dentro de los 3 días hábiles siguientes, los hallazgos arqueológicos o históricos de los cuales se percaten.

No obstante, el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las Fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, la DIRECCIÓN podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlas. El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 31. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, la DIRECCIÓN podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra alguna de las circunstancias siguientes:

- I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia;
- II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado sin sujetarse a lo permitido en este REGLAMENTO y sus NORMAS, y
- III. Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan regularizado las obras o ejecutado los trabajos ordenados en los términos de este REGLAMENTO y sus NORMAS.

De igual manera, la DIRECCIÓN, revocará la licencia de uso de suelo, si el predio complementario de un predio principal, dejare de tener o modifique el giro para el cual fue autorizado.

ARTÍCULO 32. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, el AYUNTAMIENTO a través de la DIRECCIÓN, podrá ordenar, y en su caso, ejecutar a costa del propietario, la demolición total o parcial de las obras en ejecución o ya terminadas, con base en lo que establecen las LEYES aplicables, en los siguientes casos:

- I. Cuando una construcción represente un peligro o atente a la seguridad pública;
- II. Cuando se viole el estado de clausura impuesto a una obra que se esté ejecutando o se haya ejecutado, independientemente de las sanciones en que se haya incurrido por los delitos contemplados en el Código Penal del Estado de Yucatán;
- III. Cuando una construcción, estructura, objeto o instalación invada la vía pública;
- IV. Cuando la obra invada la superficie de la servidumbre de paso, y
- V. En los demás casos que así lo establezca este REGLAMENTO, u otra disposición aplicable en la materia.

El costo de los trabajos a que se refiere este artículo se verá reflejado en la imposición de la sanción pecuniaria correspondiente.

ARTÍCULO 33. A quien se oponga o impida el cumplimiento de órdenes expedidas por la DIRECCIÓN, será consignado a la autoridad administrativa correspondiente.



ARTÍCULO 34. Para hacer cumplir las órdenes giradas con base en este REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables, la DIRECCIÓN, podrá solicitar el auxilio de las Autoridades facultadas para vigilar el orden.

ARTÍCULO 35. La DIRECCIÓN podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos, erróneos, con dolo o mala fe;
- II. Se hayan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este REGLAMENTO, y
- III. Cuando así lo ordene el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Municipio de Mérida y/o por Tribunal Judicial competente.

ARTÍCULO 36. Las infracciones a este REGLAMENTO y las sanciones derivadas de las mismas, se impondrán independientemente a las establecidas por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán y demás disposiciones legales aplicables.

CAPÍTULO VI RECURSOS

ARTÍCULO 37. Contra los actos o resoluciones de las autoridades municipales en materia del presente Reglamento, procederán los recursos administrativos de reconsideración y revisión, en los términos previstos en el Título Quinto, Capítulo Primero de la Ley de Gobierno de los Municipios del Estado de Yucatán.

Artículo 38. Los casos no previstos por este REGLAMENTO, por sus NORMAS o por las derivadas del PROGRAMA, serán resueltos por la DIRECCIÓN.

TÍTULO SEGUNDO DESARROLLO URBANO Y DISEÑO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 39. Este título tiene por objeto establecer y definir las normas conforme a las cuales el AYUNTAMIENTO ejercerá sus atribuciones en materia de Desarrollo Urbano.

ARTÍCULO 40. Es facultad del AYUNTAMIENTO cuidar que el crecimiento, equilibrio y desarrollo de sus centros de población sean los adecuados conforme a la normatividad establecida en las LEYES, REGLAMENTO, OTROS REGLAMENTOS, NORMAS, NORMAS TÉCNICAS y Programas de Desarrollo Urbano o Programas Parciales aplicables; cualquier autorización otorgada en contravención a dicha normatividad, será nula de pleno derecho.

ARTÍCULO 41. Para alcanzar los objetivos en materia de Desarrollo Urbano, el AYUNTAMIENTO, tiene competencia urbanística con el respaldo en las LEYES, REGLAMENTO, OTROS REGLAMENTOS, NORMAS y NORMAS TÉCNICAS para:

- I. Expedir reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general;



- II. Proporcionar los servicios públicos de agua potable y alcantarillado, alumbrado público, limpia, mercados y centrales de abasto, panteones, rastro, calles, parques y jardines;
- III. Coordinarse y asociarse con otros municipios para la eficaz prestación de los servicios públicos;
- IV. Formular, aprobar y administrar la zonificación de acuerdo a los Planes de Desarrollo y los Programas de Desarrollo Urbano de su competencia;
- V. Participar en los Objetivos siguientes:
 - a) En la creación y administración de zonas de reserva territorial;
 - b) En la creación y administración de zonas de reserva ecológica, y
 - c) En la regularización de la tenencia de la tierra.
- VI. Controlar y vigilar la utilización del suelo;
- VII. Otorgar factibilidades de uso del suelo, Licencias de usos del suelo, Licencias para construcción, autorizaciones y constancias en materia urbana, y
- VIII. Las demás que le señalan las leyes.

ARTÍCULO 42. Para los efectos del presente REGLAMENTO, se entiende por Programa de Desarrollo Urbano, al conjunto de estudios, políticas, normas técnicas y disposiciones encaminadas a planificar, ordenar y regular los asentamientos humanos, la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en el territorio del Municipio de Espita, en congruencia con los Programas de Desarrollo Urbano: Nacional, Regional, Estatal y de Zonas Conurbadas, expresados en los planos y disposiciones necesarias para este fin.

ARTÍCULO 43. Para los efectos del presente REGLAMENTO, se entiende por Programa Municipal de Desarrollo Urbano, al conjunto de normas, principios y disposiciones que, con base en estudios urbanísticos adecuados, coordina y dirige el crecimiento y la conservación del Municipio de Espita, expresadas mediante los planos, tablas, documentos y disposiciones para este fin.

CAPÍTULO II RESTRICCIONES Y NORMAS DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 44. Los Proyectos para edificios que contengan dos o más de los usos a que se refiere el REGLAMENTO, se sujetarán en cada una de sus partes a las disposiciones correspondientes.

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el área permeable mínima, el área ajardinada mínima, y el área arbolada mínima, se encuentran determinadas en el PROGRAMA.

El área ajardinada mínima señalada en el PROGRAMA, podrá ser distribuida hasta en un 50%, mediante el uso de azoteas y muros verdes naturales o tecnologías alternativas similares, previo dictamen favorable de la Unidad de Desarrollo Sustentable o la autoridad municipal competente en la materia. En ningún caso se podrá disminuir el porcentaje total del área ajardinada mínima señalada en el PROGRAMA.

Se podrá utilizar tecnología avanzada para realizar la colecta del agua de lluvia, tratarla adecuadamente y poder posteriormente ingresarlo al subsuelo, por lo que deberá completar con su estudio y sistema de tratamiento.



ARTÍCULO 45. Las zonas de influencia de aeropuertos, aeródromos, helipuertos o similares, serán fijadas por la Dirección General de Aeronáutica Civil de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes, y en ellas se registrarán las limitaciones de altura de las construcciones que fije dicha Secretaría.

CAPÍTULO III NORMAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO

ARTÍCULO 46. Se consideran NORMAS TÉCNICAS de proyecto arquitectónico a toda representación de los usos de los espacios de cada construcción o espacio abierto relativos a la creación, localización, rectificación, prolongación, ampliación y mejoramiento de centros urbanos, sean éstos, ciudades satélites, colonias, repartos o centros habitacionales, fraccionamientos, plazas, jardines, centros turísticos, cementerios, estacionamientos de vehículos y demás lugares públicos, así como los que se refieren al establecimiento, construcción y mejoramiento de servicios públicos y cualquier inmueble habitable, sobre todo, la vivienda. Estas normas serán emitidas por la DIRECCIÓN previa autorización del Ayuntamiento y publicadas en la Gaceta Municipal.

La DIRECCIÓN determinará las condiciones urbanas a las que estarán sujetos los inmuebles y los lugares en que éstos puedan autorizarse, según sus diferentes clases y usos como se señala en el PROGRAMA respectivo.

ARTÍCULO 47. El proyecto arquitectónico se registrará con base en las Normas Técnicas Complementarias, y demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 48. La altura máxima que podrá autorizarse para edificios, en aquellos sitios en que sean permitidos, de acuerdo al PROGRAMA, no podrá exceder del doble de la medida del ancho de la vialidad de su ubicación, incluyendo aceras. Entendiéndose para los predios que se localicen en esquina, que la medida base será la vialidad más ancha de las que limiten el predio.

ARTÍCULO 49. Las ventanas hacia las colindancias a partir del segundo piso que no cumplan la distancia de 1.00 metro desde la línea de separación de las dos propiedades deberán tener un antepecho no menor a 1.50 metros o deberá colocar elemento arquitectónico para que evite las vistas de costado u oblicuas.

Artículo 50. El destino de cada espacio, será el que resulte de su uso y dimensiones, por consiguiente, será necesario indicar en los planos el destino de cada espacio, el que deberá ser congruente con su ubicación, funcionamiento y dimensión.

ARTÍCULO 51. Sólo se autorizará la construcción de viviendas que tengan como mínimo un espacio destinado a dormitorio con guardarropa, aparte de contar con sus servicios completos de cocina y baño.

ARTÍCULO 52. Cada una de las viviendas de un edificio, deberá contar con servicios propios de baño siendo estos cuando menos un inodoro, una regadera y uno de los siguientes muebles: lavabo, fregadero o lavadero.



ARTICULO 53. Las aguas pluviales que escurran por los techos y terrazas, deberán drenarse dentro de cada predio por medio de instalaciones específicas para el caso y por ningún motivo tendrán salida a la vía pública, ni drenar sobre los predios colindantes.

ARTÍCULO 54. En los proyectos para plazas comerciales, comercios, tiendas de autoservicio y oficinas, no podrá reducirse el número de cajones de estacionamiento, o de áreas para jardines, plazoletas y circulaciones peatonales, para aumentar cualquier superficie destinada a comercializar, sea en renta o venta. Si el proyecto contempla varias etapas de crecimiento, el propietario deberá presentar el proyecto total cumpliendo con los porcentajes que fijan el REGLAMENTO y las NORMAS TÉCNICAS, señalando la etapa del proyecto sujeta a aprobación. Cuando se necesiten almacenar productos, se deberán contar con áreas destinadas para efectuar las maniobras de carga, descarga y circulación de los vehículos de transporte de carga y demás requerimientos especificados en este REGLAMENTO y sus NORMAS TÉCNICAS. Los usos particulares y áreas de ocupación destinadas para estacionamientos sin costo para usuarios y empleados, no podrán ser objeto de modificación o reclasificación, en virtud de estar directamente relacionado con la Licencia de Uso de Suelo otorgada por la Autoridad; por la infracción a lo antes establecido, será procedente las sanciones establecidas en este Reglamento y las demás disposiciones legales aplicables.

ARTÍCULO 55. Las albercas, para clubes deportivos o sociales, sea cual fuere su tamaño y forma, contarán cuando menos con lo siguiente:

- I. Equipos de recirculación, filtración y purificación de agua, y
- II. Deberán diferenciarse, mediante el señalamiento adecuado, las zonas de natación y de clavados y señalarse en lugar visible las profundidades mínima y máxima, así como el punto en que la profundidad sea de 1.50 metros y en donde cambie la pendiente del piso.

ARTÍCULO 56. Se autorizarán graderías con carácter de temporal, que no exceda de un mes, en caso de ferias, kermeses y otras similares. En las gradas con techo la altura mínima será de 3.00 metros, medidos a partir del punto más alto.

ARTÍCULO 57. Los edificios para espectáculos deportivos, tendrán un local adecuado para enfermería que deberá estar dotado con un equipo de emergencia, cuando menos con un botiquín para primeros auxilios y camilla para exploración o curación.

ARTÍCULO 58. Los edificios para bodegas, industrias o talleres, deberán contar con espacios de trabajo cerrados hacia las colindancias, así como muros altos para impedir el paso de ruidos o residuos a los predios vecinos con una altura mínima de 3.00 metros, y en sus salidas o entradas, contarán con portones o rejas de la misma altura.

Este tipo de edificios deberán quedar separados de cualquiera de los límites de la propiedad o colindancias con el fin de permitir la circulación en caso de un siniestro. Los edificios de hasta 6.00 metros de altura tendrán una separación mínima de 1.20 metros.

Los edificios mayores a 6.00 metros de altura tendrán una separación equivalente al 20% de dicha altura, hasta llegar a 3.50 metros. En ambos supuestos se deberá contar con las medidas de salubridad e higiene, necesarias para evitar la proliferación de roedores y otras alimañas. Sus depósitos de agua y basura, deberán de estar protegidos de la intemperie y se mantendrán cerrados.



ARTÍCULO 59. Toda industria o taller en el que se manejen grasas o aceites, deberán contar con instalaciones especiales de recolección con características específicas de seguridad para ello, así como con depósitos de almacenamiento para evitar verter dichas grasas o aceites al suelo o al subsuelo, quedando además sujetos a las Leyes, Normas y Reglamentos en materia ambiental.

ARTÍCULO 60. Toda construcción llevada a cabo en el Municipio de Espita deberá sujetarse a los criterios de la Norma Técnica Complementaria en materia de eficiencia energética y diseño bioclimático con la finalidad de mejorar el medio ambiente, la preservación de recursos naturales y salvaguardar la seguridad del usuario.

CAPÍTULO IV ACCESOS Y SALIDAS

ARTÍCULO 61. Todas las construcciones incluidas en las NORMAS TÉCNICAS, deberán contar con la señalización adecuada y deberán de presentar ante la DIRECCIÓN un plano señalando en la planta las salidas de emergencia, rutas de evacuación y flujo de las mismas por medio de flechas, escaleras, rampas y demás dispositivos de seguridad con los que cuenta.

CAPÍTULO V CIRCULACIONES EN LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 62. La denominación de circulaciones comprende los corredores, túneles, pasillos, escaleras y rampas, los que deberán ajustarse a las dimensiones mínimas establecidas en este REGLAMENTO y sus NORMAS TÉCNICAS.

ARTÍCULO 63. Las circulaciones, deberán ajustarse a las disposiciones siguientes:

- I. Todos los locales de un edificio deberán contar con salidas y con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida o las escaleras.
- II. Los pasillos y los corredores de uso público no deberán tener salientes o tropezones que disminuyan la anchura interior requerida, siendo en todo su recorrido la misma dimensión.

ARTÍCULO 64. Las edificaciones deben tener siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores, escaleras eléctricas o montacargas, con las dimensiones y condiciones de diseño que establecen las NORMAS TÉCNICAS.

CAPÍTULO VI DISPOSICIONES PARA LA INTEGRACIÓN DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

ARTÍCULO 65. Los edificios de uso público o común, deberán tener libre acceso, tránsito y uso confortable para personas con limitaciones o discapacidades físicas, completo, de manera segura y funcional, ya sea para el trabajo, educación, vivienda o recreación. Se entiende por edificios de uso público o común, todos aquellos inmuebles de propiedad pública o privada a los que en razón de la naturaleza de las actividades que en ellos se realizan tiene acceso la población general. Con ello se busca el ejercicio de los derechos humanos y libertades fundamentales de las personas con discapacidad, asegurando su plena inclusión a la sociedad en un marco de respeto, igualdad y equiparación de oportunidades.



CAPÍTULO VII ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 66. En los estacionamientos públicos se debe de considerar lo siguiente:

- I. En los edificios para estacionamientos, los usuarios, una vez que abandonan sus vehículos, se convierten en peatones por lo que habrá que disponer de circulaciones, sean aceras o andadores, escaleras o rampas y elevadores;
- II. Para edificios hasta de tres plantas, a partir del nivel de calle, se puede prescindir de los elevadores y disponer la comunicación por medio de escaleras o rampas debidamente señaladas y que tengan como mínimo 1.20 metros de ancho. Cuando el edificio tenga más de tres plantas, incluyendo la planta baja, será necesario el uso de elevadores, siendo conveniente instalar dos elevadores como mínimo, de seis a ocho plazas cada uno. Como dato básico para determinar el número necesario de elevadores, se admite que su capacidad total sea del orden de tres a cinco personas por cada cien cajones de estacionamiento, situados fuera del nivel de calle;
- III. Se podrá prever el uso de escaleras mecánicas en los estacionamientos siempre y cuando se demuestre que, por su capacidad, períodos de máxima afluencia de entrada y de salida y movimiento de peatones, sea necesario, y
- IV. En el caso de estacionamientos con acceso controlado, se determinará el tamaño que debe de tener el área de espera de entrada de acuerdo a la frecuencia de llegada de los vehículos durante la hora de máxima afluencia y al tiempo de acomodo de los mismos vehículos.

ARTÍCULO 67. Para efectos de autorizaciones de Licencia de Uso de Suelo, estacionamiento privado, es el inmueble o fracción de éste destinado para situar o guardar vehículos sin costo para usuarios, cuyos cajones de estacionamiento son complementarios a un uso de suelo, por encontrarse destinados a satisfacer la demanda que el mismo genera.

La Licencia de Uso del Suelo emitida por la DIRECCION, incluirá y amparará de igual forma lo relativo al espacio de suelo para estacionamiento que esté destinado a dar servicio o complemento a los usos de suelo autorizados de conformidad con este REGLAMENTO. En virtud de lo anterior, en ningún caso podrá otorgarse una Licencia de Uso de Suelo para Estacionamiento. Para los estacionamientos a que hace referencia el presente párrafo, es decir los privados que estén destinados a dar servicio o complementen a los usos de suelo autorizados conforme al presente REGLAMENTO, estará prohibido realizar cobro alguno.

En el supuesto que se pretenda modificar el Uso de Suelo autorizado por la "DIRECCION", el solicitante deberá acreditar el cumplimiento de las disposiciones en materia de estacionamiento conforme a la modificación al Uso de Suelo solicitado, en cumplimiento del presente REGLAMENTO y demás lineamientos establecidos para tal efecto por la DIRECCIÓN.

Por ser parte integral de la Licencia de Uso de Suelo, el número de cajones de estacionamiento autorizados y establecidos en la misma, no podrán ser modificados. En el supuesto de violación a la disposición antes señalada, será procedente las sanciones establecidas en el este REGLAMENTO y demás disposiciones legales aplicables.



Al interior de la ZONA DE MONUMENTOS HISTÓRICOS DE LA VILLA DE ESPITA, prevalecerá la conservación de las características arquitectónicas de los inmuebles, en todo lo referente a la satisfacción de los requisitos para este rubro.

CAPÍTULO VIII

CEMENTERIOS, CREMATORIOS Y AGENCIAS FUNERARIAS

ARTÍCULO 68. Para autorizar el establecimiento de un cementerio, crematorio y/o agencia funeraria, se tendrá en cuenta la compatibilidad de los Usos y Destinos del Suelo en el PROGRAMA o los Programas Parciales y demás disposiciones legales aplicables; asimismo se deberá cumplir con el coeficiente de ocupación del suelo, de la zona en la que se pretenda ubicar. Para que la licencia de construcción sea expedida por parte de la DIRECCIÓN deberá cumplir con las normas aplicables.

CAPÍTULO IX

ESTACIONES DE SERVICIO O GASOLINERAS

ARTÍCULO 69. La estación de servicio es la instalación para el almacenamiento, abastecimiento y expendio de gasolinas y/o diésel, gas natural y sus productos derivados para el consumo final bajo el esquema de comercialización, considerados en el PROGRAMA como giros especiales y de alto impacto; Por lo que con el objeto de garantizar el orden en sus ubicaciones, las Licencias de Uso de Suelo y de Construcción se sujetarán a lo que establece el PROGRAMA, así como su instrumento técnico denominado Tabla de Compatibilidades de Uso de suelo, las NORMAS TÉCNICAS y a lo establecido en la Norma Oficial NOM-005- ASEA-2016, Diseño, construcción, operación y mantenimiento de estaciones de servicio para almacenamiento y expendio de Diésel y Gasolinas.

Considerando que la NOM-005-ASEA-2016 establece parámetros específicos, únicamente en cuanto a las instalaciones de la Estación de Servicio y no con su interacción en el entorno urbano, así como en su coexistencia con otros usos de suelo, en lo que respecta a los porcentajes de área verde, coeficiente de construcción, estacionamientos y demás disposiciones aplicables a este giro, el proyecto se apegará a lo establecido en este REGLAMENTO y el PROGRAMA.

CAPÍTULO X

DEPÓSITOS PARA EXPLOSIVOS

ARTÍCULO 70. El proyecto para la edificación de depósitos de sustancias explosivas, artificios u otras señaladas en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento, deberá ajustarse a las disposiciones de la Secretaría de la Defensa Nacional y demás normas legales aplicables y situarse a una distancia mínima de un kilómetro de toda zona poblada o con asentamientos. La DIRECCIÓN podrá dictaminar las que considere convenientes, al igual que los Comercios de compraventa de cartuchos y armas deportivas que tengan almacenamiento de las mismas.

CAPÍTULO XI



REQUISITOS DE SEGURIDAD Y SERVICIO PARA LAS ESTRUCTURAS DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 71. Las disposiciones de este Capítulo se aplican tanto a las edificaciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones que afecten a edificaciones existentes, así como a la revisión estructural de las edificaciones.

ARTÍCULO 72. La memoria de cálculo correspondiente a un proyecto estructural deberá incluir una descripción detallada y completa de las características de la estructura y de cada uno de sus elementos, incluyendo su cimentación. Deberán especificarse los datos esenciales de diseño, calidades y resistencias de los materiales; el esfuerzo admisible del suelo de sustentación y la profundidad de desplante de las cimentaciones; dimensiones de las secciones transversales de los elementos estructurales; cortes constructivos; procedimientos de construcción recomendados; detalles de conexiones; cambios de nivel y aberturas para ductos en su caso.

ARTÍCULO 73. El nombre y la cédula profesional del Responsable Estructural deberán incluirse en el cuadro de referencia del(los) plano(s) para el trámite de la Licencia para Construcción. Las memorias de cálculo deberán incluir además de los datos anteriores, la firma autógrafa del responsable de diseño de la cimentación, de la estructura y sus elementos, así como los métodos y especificaciones empleados.

ARTÍCULO 74. Para los efectos de este Capítulo las construcciones se clasifican en los siguientes grupos:

- I. Grupo A. Pertenecen a este grupo, aquellas edificaciones que, en caso de fallar, causarían pérdidas económicas o culturales, directas, o indirectas, excepcionalmente altas en comparación con el costo necesario para aumentar su seguridad. Tal es el caso, de plantas termoeléctricas, casas de máquinas, compuertas, obras de toma, torres de transmisión, subestaciones, centrales telefónicas, estaciones de telecomunicaciones, terminales de transporte, estaciones de bomberos, hospitales, escuelas, estadios, salas de espectáculos, templos, museos y locales que alojen equipo especialmente costoso en relación con la estructura, depósitos de sustancias inflamables, tóxicas o explosivas;
- II. Grupo B. Pertenecen a este grupo las edificaciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles, y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el grupo A; éste es el caso de tanques elevados, plantas industriales, bodegas ordinarias, gasolineras, comercios, restaurantes, casas habitación, hoteles, edificios de apartamentos u oficinas, bardas cuya altura excede de 2.50 metros y todas aquellas estructuras, cuya falla estructural pueda poner en peligro a otras construcciones de este grupo, o del grupo A. En general incluye las construcciones que en caso de fallar causarían pérdidas económicas moderadas;
- III. Grupo C. Pertenecen a este grupo las estructuras en las que no es justificable incrementar su costo para aumentar su resistencia, ya que su falla no produce graves consecuencias, ni puede normalmente, causar daños a estructuras de los dos grupos anteriores, y que en caso de fallar causarían pérdidas económicas bajas. Por ejemplo, bardas con altura menor de 2.50 metros, bodegas provisionales para la construcción de obras, etc., y



- IV. Casos especiales. En obras muy especiales, como las plantas nucleares el cociente de pérdidas por una falla, entre el incremento en costo debido a un incremento de resistencia, es tan alto, que estas estructuras quedan fuera de la clasificación que antecede. En el diseño de las mismas, se siguen criterios especiales que no se consideran dentro del alcance del presente Capítulo.

ARTÍCULO 75. La DIRECCIÓN se reserva el derecho de revisar el comportamiento de una estructura terminada, así como de sus elementos, con el objeto de verificar el cumplimiento de los fines para los que fue diseñada, exigiendo, en su caso, la verificación directa de la resistencia por medio de pruebas de carga realizadas por un laboratorio de control de calidad certificado y registrado ante la DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 76. Las NORMAS TÉCNICAS serán emitidas por la DIRECCIÓN previa autorización del Ayuntamiento y publicadas en la Gaceta Municipal, que deberán usarse en el proceso de Diseño Estructural, en las que se establecerán los métodos de análisis y procedimientos para el cálculo de las resistencias de diseño y la revisión de los diferentes

CAPÍTULO XII ESTRUCTURACIÓN

ARTÍCULO 77. Se considerarán como elementos estructurales, aquellos sobre los que obran directamente las cargas y los que conectan con ellos de manera que su resistencia y rigidez afecten a las del conjunto.

ARTÍCULO 78. Se considerarán como elementos no estructurales, aquellos que poseen una resistencia y rigidez despreciables con respecto a las de la estructura principal y aquellos cuyas uniones no sean capaces de transmitir fuerzas a la misma.

Los canceles metálicos, los de madera, los de plástico reforzado con fibra de vidrio y los formados con materiales sumamente deformables, no requieren precauciones especiales de protección por los efectos causados debido a sus propios movimientos siempre que no posean materiales frágiles; en su conexión con la estructura, deberán desligarse tomándose precauciones para evitar daños al deformarse éstas, dejando las holguras en concordancia con los desplazamientos de la estructura y revisando la estabilidad del elemento para el efecto de las acciones que puedan actuar directamente sobre él, como por ejemplo, los empujes laterales del viento.

ARTÍCULO 79. Las construcciones deberán de poseer sistemas estructurales que les permitan resistir, además de las fuerzas verticales, las fuerzas laterales debidas a empujes de viento u otras acciones.

ARTÍCULO 80. Los sistemas estructurales podrán ser marcos rígidos, o combinaciones de marcos rígidos y simples de concreto o de acero, estructuras de madera, muros diafragma, muros de mampostería confinados con elementos de refuerzo, muros de mampostería reforzada interiormente o de mampostería no confinada ni reforzada.

ARTÍCULO 81. Los muros diafragma son los que se encuentran rodeados por las vigas y columnas de un marco estructural al que proporcionan rigidez ante cargas laterales. Pueden ser de mampostería confinada, reforzada interiormente o no reforzada. Su espesor no será menor de 0.10 metros. Se diseñarán como establece la norma técnica correspondiente.



ARTÍCULO 82. En sistemas de losa a base de vigueta y bovedilla apoyada sobre muros de bloques, la vigueta tendrá una longitud de asiento mínima de dos tercios del espesor del muro si es un muro exterior; y de la mitad del espesor si es un muro interior, a menos que el cálculo estructural permita longitudes de asiento menores.

ARTÍCULO 83. En los casos de anuncios adosados, colgantes y de azotea, de gran peso o dimensiones, se deberá diseñar los apoyos y la fijación a la estructura principal, revisando su efecto en la estabilidad de la misma. En ningún caso dichos anuncios podrán apoyarse directamente sobre las losas de edificaciones existentes.

CAPÍTULO XIII ESTRUCTURAS DE CONCRETO

ARTÍCULO 84. Las estructuras de concreto simple, reforzado y preesforzado se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente. Su calidad deberá cumplir con los requisitos fijados por el organismo de normalización competente.

CAPÍTULO XIV ESTRUCTURAS DE MADERA

ARTÍCULO 85. Las estructuras de madera se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente. En estructuras permanentes, solo se emplearán maderas coníferas o latifoliadas de calidad estructural, la cual deberá estar debidamente tratada o protegida contra plagas, intemperismo y fuego mediante procedimientos adecuados. La calidad de la madera estructural deberá cumplir con los requisitos fijados por el organismo de normalización competente.

CAPÍTULO XV ESTRUCTURAS DE METÁLICAS

ARTÍCULO 86. Los perfiles, placas, conectores, soldadura y en general cualquier material que se utilice en la construcción de estructuras metálicas deberán cumplir con las Normas Mexicanas (NMX) especificadas por la Dirección General de Normas (DGN).

Las estructuras metálicas se diseñarán con base en los métodos y especificaciones recomendados en la norma técnica correspondiente.

CAPÍTULO XVI MAMPOSTERÍA

ARTÍCULO 87. Se consideran elementos de mampostería los que estén contruidos con piezas de geometría regular o irregular de piedra natural o artificial, unidas por un mortero aglutinante. Los materiales que se utilicen en la construcción de mamposterías deberán satisfacer las Normas Mexicanas en su Capítulo de Construcción (NMX-C).

ARTÍCULO 88. Las estructuras de mampostería se diseñarán con base en los criterios y especificaciones recomendadas en la norma técnica correspondiente.



CAPÍTULO XVII CIMENTACIONES

ARTÍCULO 89. Toda construcción, deberá estar soportada por medio de una cimentación apropiada. La cimentación es el conjunto formado por la subestructura y el suelo. La subestructura, recibe las cargas de la edificación y la reacción del suelo. Las cimentaciones deberán ser diseñadas con base en las normas técnicas correspondientes y construidas de acuerdo con los materiales, secciones y características indicadas en la memoria de cálculo.

ARTÍCULO 90. El desplante de cualquier cimentación, se hará al nivel de la profundidad señalada en el proyecto. La superficie de desplante, tendrá las dimensiones, la resistencia y las características que señale el proyecto. Las zapatas y los cimientos, deberán estar desplantados en terreno firme, por debajo de la capa de tierra vegetal o de desechos sueltos. Se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales siempre que se cumpla con lo que se indica en el artículo 132 de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 91. Debido a las condiciones geológicas de la Península de Yucatán, será necesario estudiar la estratigrafía del subsuelo para conocer con detalle las condiciones litológicas de la zona en la que se encuentra la edificación y la probable presencia de oquedades, depósitos de basura, rellenos no compactados y cavidades naturales o artificiales, deberá realizarse el número suficiente de sondeos exploratorios, que permitan obtener información sobre los aspectos mencionados anteriormente. Este tipo de exploración, deberá ser realizado por personal especializado de un laboratorio de control de calidad con experiencia en el suelo de la Península.

Para el diseño de la cimentación de estructuras en las que no se justifique un estudio detallado de mecánica de suelos, se tomará como esfuerzo admisible del terreno una capacidad de 5 Kg/cm², siempre que se compruebe la existencia y calidad de la roca. Las estructuras que no requieren un estudio detallado del suelo, serán aquellas cuyas descargas en la cimentación resulten iguales o menores de 5 Kg/cm².

ARTÍCULO 92. Solo se aceptará cimentar sobre rellenos artificiales cuando se demuestre que éstos son compactos o que se compactarán adecuadamente para este fin y que no contienen materiales susceptibles de consolidarse a largo plazo, produciendo asentamientos. En los rellenos se tendrá cuidado con el flujo natural del agua tomando las provisiones necesarias para el escurrimiento. Para la especificación y el control de la compactación de los materiales empleados en rellenos, el grado de compactación no deberá ser menor del 90% Proctor. Estas compactaciones, deberán ser verificadas por un laboratorio de control de calidad con experiencia en trabajos realizados en el suelo de la península, quedando bajo encargo del Responsable Constructor de Obra Civil la aceptación de los materiales y la verificación del procedimiento usado para la obtención del grado de compactación.

ARTÍCULO 93. Cuando se pretenda utilizar métodos especiales de cimentación, el propietario deberá presentar los resultados de los estudios y de las pruebas técnicas a que se hubieren sujetado dichos métodos. La responsabilidad de los resultados y del funcionamiento de dichos procedimientos corresponderá al Responsable en Seguridad Estructural.

ARTÍCULO 94. Los muros cargadores, dependiendo de la capacidad de carga del terreno y de su compresibilidad, se podrán cimentar sobre zapatas corridas de mampostería de piedra natural



con dalas de concreto reforzado, o sobre zapatas corridas de concreto provistas de trabes de rigidez o sobre losas corridas de cimentación con trabes de rigidez. En la cimentación de columnas, las zapatas podrán ser aisladas, de concreto simple o reforzado, o bien, podrán ser zapatas o losas corridas con contratraves de concreto reforzado. Los cimientos de lindero, en el caso de zapatas aisladas o corridas, pueden requerir trabes de volteo o balancines. La estructura deberá anclarse a los elementos de la cimentación, por lo que los castillos de concreto se colarán desde el desplante del cimiento y no desde la dala, y el refuerzo de las columnas, se anclará en las zapatas o contratraves.

CAPÍTULO XVIII NORMAS DE CALIDAD

ARTÍCULO 95. La resistencia, la calidad y las características de los materiales empleados en la construcción, serán los que se señalen en los planos estructurales y constructivos, los que deberán satisfacer la calidad que fijen las Normas Mexicanas (NMX) emitidas por la Dirección General de Normas (DGN).

ARTÍCULO 96. La DIRECCIÓN tendrá la autoridad para exigir los muestreos y las pruebas necesarias para la verificación de la calidad y resistencia especificadas de los materiales de las estructuras, aún en obras terminadas. Los muestreos deberán realizarse de acuerdo a métodos estadísticos que aseguren que las muestras presentadas son las representativas de toda la obra. En el caso de materiales cuyas propiedades constructivas se desconozcan o bien, que no estén sujetos a las Normas Mexicanas (NMX), el Responsable Constructor de Obra Civil estará obligado a encargar los ensayos necesarios a un laboratorio de control de calidad, quién elaborará el certificado de calidad correspondiente, que deberá anexarse a un escrito dirigido a la DIRECCIÓN para poder obtener la aprobación de su uso.

ARTÍCULO 97. Los elementos estructurales inmersos en ambientes corrosivos o sujetos a la acción de efectos físicos, químicos o biológicos, que puedan afectar su resistencia mecánica, deberán ser recubiertos con materiales o sustancias que garanticen plenamente su protección y estarán sujetos a programas permanentes de mantenimiento preventivo que aseguren su vida útil dentro de las condiciones del diseño.

CAPÍTULOS XIV MORTEROS Y CONCRETO

ARTÍCULO 98. Los materiales utilizados en la elaboración de morteros y concretos, deberán cumplir con las Normas Mexicanas en su Capítulo de Construcción (NMX-C). La dosificación de estos materiales, será en proporciones tales que sobrepasen los requisitos mínimos de resistencia, tomando en cuenta las características físicas de los agregados finos y gruesos disponibles en la región.

CAPÍTULO XV ACERO DE REFUERZO

ARTÍCULO 99. El acero de refuerzo deberá cumplir con las Normas Mexicanas para la Industria Siderúrgica (NMX-C).



ARTÍCULO 100. El acero de refuerzo de edificaciones que funcionen en ambientes especialmente corrosivos, así como el acero de elementos preesforzado, deberá ser tratado con procesos electrolíticos que lo protejan de la oxidación, en todo caso antes de ser aplicado cualquier tratamiento, la superficie deberá ser limpiada para eliminar partículas extrañas al acero. Poco antes de ser habilitado y colocado se deberá inspeccionar si no ha sufrido daños en el transporte y manejo, en especial después de un largo período de almacenamiento, si se considera necesario se harán pruebas de resistencia en el acero de dudosa calidad.

CAPÍTULO XVI ELEMENTOS PREFABRICADOS

ARTÍCULO 101. Cuando se utilicen elementos prefabricados de concreto, el Director tendrá la obligación de verificar que todos y cada uno de los elementos contengan grabados:

- I. Nombre del fabricante;
- II. Número de serie de fabricación;
- III. Número de lote y fecha de fabricación; y
- IV. Número, calibre y esfuerzos de trabajo del acero y esfuerzo a la compresión nominal del concreto. Corresponde al fabricante la responsabilidad del diseño y elaboración de los elementos prefabricados. El PCM en su caso, tendrá el derecho de obtener un certificado de garantía que ampare que el elemento fue sometido a las pruebas de resistencia y durabilidad que señalan las Normas Mexicanas (NMX) o las que recomienda el Instituto Americano del Concreto (ACI).

ARTÍCULO 102. El Director responderá de los medios de sujeción o rigidización temporal, del equipo de izamiento, de los apoyos provisionales y otros similares, los que deberán diseñarse para las fuerzas que puedan presentarse durante el montaje, incluyendo los efectos del viento, así como las deformaciones que se prevea ocurrirán durante estas operaciones.

ARTÍCULO 103. El Director deberá de verificar que todos los dispositivos y procedimientos constructivos empleados garanticen que los elementos prefabricados se mantengan correctamente en su posición, mientras las conexiones coladas en el lugar alcanzan una resistencia mínima de trabajo.

CAPÍTULO XVII INSTALACIONES

ARTÍCULO 104. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, mecánicas, de aire acondicionado, de gas, de vapor, de aire caliente, las telefónicas y de datos, de comunicación, las especiales y otras, deberán proyectarse, ejecutarse y conservarse en condiciones que garanticen su eficiencia y proporcionen la seguridad necesaria a los trabajadores, a los usuarios y al inmueble, de conformidad con lo que establecen las disposiciones aplicables para cada caso. Durante su ejecución, se deberá cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Medidas Preventivas de Accidentes de Trabajo de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social. En las instalaciones, deberán emplearse únicamente materiales y productos que satisfagan la Norma Oficial Mexicana correspondiente.



ARTÍCULO 105. Las instalaciones eléctricas, incluyendo las de carácter provisional durante el proceso de construcción de la obra, se sujetarán a lo previsto por este REGLAMENTO, en sus NORMAS TÉCNICAS y en la Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

ARTÍCULO 106. Las instalaciones hidráulicas y sanitarias, deberán cumplir además de lo previsto por este REGLAMENTO y sus NORMAS TÉCNICAS, con las disposiciones contenidas en el Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y las establecidas por las autoridades competentes en materia de aguas a nivel federal y estatal que correspondan, incluyendo el cumplimiento de las normas oficiales y/o técnicas aplicables.

ARTÍCULO 107. La cimentación, bases de equipos mecánicos o de máquinas, y/o instalaciones de aire acondicionado, deberán construirse de acuerdo con el proyecto autorizado, de manera que no se afecte la estructura del edificio, ni se le transmitan vibraciones o movimientos que puedan producir daños al inmueble o perjuicios y molestias a los ocupantes o a terceros. Los niveles de ruido que produzcan las máquinas, no deberán exceder de los límites previstos por la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás disposiciones estatales y municipales aplicables en lo que respecta a la emisión de ruidos.

ARTÍCULO 108. Las instalaciones de vapor y de aire caliente, deberán cumplir con lo especificado en la Ley General de Salud y en la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente. Para la instalación y funcionamiento de calderas, deberán cumplirse, además, con los requisitos contenidos en la Normas Oficiales Mexicanas aplicables. Los ductos de vapor y de aire caliente situados en lugares donde tengan acceso personas, deberán aislarse adecuadamente.

La instalación y usos de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se hará de tal manera que no causen molestias, ni pongan en peligro la seguridad de los usuarios del edificio y edificios vecinos, debiendo contar con la aprobación correspondiente de la dependencia responsable.

CAPÍTULO XVIII ALUMBRADO PÚBLICO

ARTÍCULO 109. Corresponde al Municipio de Espita, Yucatán, la prestación del servicio de alumbrado público, que consiste en la instalación y conservación de postes, luminarias y demás equipo que se requiera. Queda estrictamente prohibido a los particulares, la ejecución de obras que afecten las propias instalaciones o la prestación del servicio.

ARTÍCULO 110. El Propietario de un predio o su representante legal, solicitará ante la DIRECCION la autorización para realizar instalaciones de alumbrado en fraccionamientos en el Municipio de Espita, Yucatán, adjuntando tres copias heliográficas del proyecto con la factibilidad de dotación de servicio de la Comisión Federal de Electricidad. Para la realización del proyecto de alumbrado público, éste deberá respetar las normas siguientes: NOM-001-SEDE-1999, Instalaciones Eléctricas (Utilización) en especial su Artículo 930, y la NOM013-ENER-1996, Eficiencia Energética en sistemas de alumbrado para vialidades y exteriores de edificios.

CAPÍTULO XIX ILUMINACION ARTIFICIAL



ARTÍCULO 111. La iluminación artificial instalada en interiores y exteriores de edificios y circulaciones, debe ser la suficiente para no comprometer la integridad física de los ocupantes, así como no afectar la salud de la visión, para lo cual debe considerarse el tipo de actividad y la edad de las personas que utilizan el inmueble.

CAPÍTULO XX INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y DRENAJE PLUVIAL

ARTÍCULO 112. Las edificaciones, cualquiera que sea el uso a que estén destinadas, deberán contar con servicio de agua potable y estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y dotación diaria por usos, de acuerdo a las características que se establecen en las **NORMAS TÉCNICAS**.

ARTÍCULO 113. Toda edificación deberá contar con un almacenamiento de agua potable, que tenga como mínimo un volumen, equivalente a la demanda diaria de la misma; la demanda diaria, se calculará de acuerdo a lo establecido en las **NORMAS TÉCNICAS**. La demanda diaria considerada, se debe de multiplicar por el número de habitantes de la edificación, si la edificación es pública, se debe elaborar y presentar una memoria técnica descriptiva del cálculo de la demanda diaria.

ARTÍCULO 114. Si la edificación es de una altura tal que la presión en la red externa o interna no sea suficiente para que el suministro de agua potable llegue de manera directa al depósito o tinaco, se debe de instalar o construir una cisterna, para que por medios mecánicos se eleve el agua al tinaco; el volumen de la cisterna debe ser como mínimo el 60% de la demanda diaria de toda la edificación, y el tinaco de la azotea el 40% de dicho volumen, siempre redondeando al volumen del tamaño comercial inmediato superior al calculado.

ARTÍCULO 115. Los depósitos de las azoteas y las cisternas, podrán ser de cualquier material comercial que garantice la impermeabilidad, pero nunca de materiales que puedan causar padecimiento alguno a los usuarios. Deben de quedar adecuadamente asentados y fijos en sus bases, en la azotea o en el piso. Los fabricados en sitio deberán ser de tal forma que eviten la acumulación de sustancias extrañas en ellos y cualquiera que sea su tipo estarán dotados de cubiertas con cierre ajustado y fácilmente removible para su aseo interior, así como de una llave en la parte inferior para drenar y escurrir arenas y otras sustancias que en él se acumulen, a excepción de los depósitos subterráneos.

ARTÍCULO 116. Si la red de servicio de agua potable de la edificación se presuriza con un sistema hidroneumático, deberá contar con una cisterna que tenga la capacidad mínima de almacenamiento igual a la demanda diaria de toda la edificación. Los equipos hidroneumáticos deberán ser precargados o sobrecargados y se deberán calcular de acuerdo al margen de capacidad de la bomba.

ARTÍCULO 117. Toda área impermeable ya sean pavimentos o cubiertas, deberá tener drenaje pluvial. No se permite la conducción y disposición final de agua pluvial en conductos y pozos de aguas negras. Los bajantes de agua pluvial de una azotea, serán de materiales que cumplan con las normas correspondientes del organismo de normalización competente.

ARTÍCULO 118. La descarga final de los desagües pluviales será en el mismo predio, evitando el escurrimiento hacia la vía pública y nunca a predios colindantes.



ARTÍCULO 119. Las áreas impermeables de estacionamientos, pavimentos o cualquier área al nivel del piso, deberá tener pendientes y el número adecuado de pozos de absorción, teniendo como mínimo uno por cada 350.00 metros cuadrados, para desalojar en forma eficiente las aguas pluviales. Deberá contar con dispositivos que eviten el paso de basura al interior del pozo.

ARTÍCULO 120. Los desagües de albercas, fuentes, climas artificiales y en general instalaciones que eliminan aguas no servidas por la red de agua potable, deberán ser canalizadas y vertidas a áreas permeables o pozos de absorción dentro de los límites del predio, quedando prohibido desalojarlas en la vía pública o en los predios colindantes.

ARTÍCULO 121. Los pozos de absorción de aguas pluviales, si son perforados con maquinaria, serán perforados con un diámetro mínimo de 6 pulgadas y además como mínimo con tubo de P.V.C. hidráulica clase 7. El diámetro de perforación en todos los casos deberá de ser 50 milímetros. (2 pulgadas) más grande que el del ademe y la profundidad máxima para estos casos será de 12.00 metros Si el pozo es a cielo abierto, deberá ser de un diámetro mínimo de 0.80 metros y una profundidad máxima de 8.00 metros.

ARTÍCULO 122. En el caso de los pozos mencionados en el presente capítulo deberán contar con la autorización correspondiente de la Comisión Nacional del Agua.

CAPÍTULO XXI RECOLECCIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

ARTÍCULO 123. Toda edificación deberá contar con un sistema de recolección de aguas residuales propio y exclusivo, que deberá estar conectado al sistema de alcantarillado en las zonas en que éste exista. En caso de que la edificación se encuentre fuera del perímetro de las redes de alcantarillado, las aguas residuales deberán ser conducidas a un sistema de tratamiento. En ningún caso, las aguas residuales podrán ser descargadas en los cenotes, cuevas o pozos que lleguen al nivel freático y en general en ningún elemento que tenga comunicación directa con dicho nivel.

ARTÍCULO 124. El sistema de recolección de las aguas residuales de las edificaciones se hará mediante conductos cerrados que deben ser prefabricados de concreto, siempre impermeabilizados interiormente, de P.V.C. con juntas herméticas. En todos los casos los tubos serán lisos en su interior. No se permite la utilización de albañales forjados o contruidos en sitio.

ARTÍCULO 125. Los sistemas de recolección de las aguas residuales podrán permitir la separación entre aguas negras y jabonosas para el adecuado tratamiento y disposición final respectivos, dependiendo del sistema o equipo a utilizar.

ARTÍCULO 126. Cuando en el sistema de drenaje de una edificación exista defectos o cause molestias a terceros, la DIRECCIÓN ordenará la corrección inmediata y ésta correrá a cargo del propietario.

TÍTULO TERCERO EJECUCIÓN DE OBRA



CAPÍTULO I

VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS DEFINICIONES Y GENERALIDADES

ARTÍCULO 127. La vía pública es la superficie engendrada por la generatriz vertical que se sigue al alineamiento oficial o al lindero determinado por los derechos de vía de los servicios públicos, destinada a comunicar en forma vehicular o peatonal, a unir núcleos habitacionales, de equipamiento y servicios con la traza urbana existente y a las partes internas de dichos núcleos. Se entiende por vía y espacios públicos, aquellas superficies de dominio y uso común destinadas o que se destinen, al libre tránsito por disposición de la Autoridad Municipal. Las vías o espacios públicos, deberán tener condiciones adecuadas de aireación e iluminación, de acceso a los predios colindantes, de instalación de infraestructura y mobiliario urbano de uso público.

ARTÍCULO 128. Las vías y espacios públicos, tendrán carácter de inalienables, inembargables e imprescriptibles, por lo que no podrán ser objeto de comercialización ni podrá disponerse de ellas de manera particular. Corresponderá a la autoridad municipal, la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos, ocupación u otros semejantes, que se refieran al destino de las vías y espacios públicos, conforme a leyes y reglamentos respectivos.

ARTÍCULO 129. Todos los inmuebles que en los planos oficiales de la DIRECCIÓN, en los archivos municipales y estatales, así como en la Dirección de Catastro y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Yucatán, en el Archivo Histórico del Estado, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, que aparezcan como vías y espacios públicos y destinados a un servicio público, se presumirán por ese solo hecho como de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable, por lo que, la carga de la prueba de un mejor derecho, corresponderá al que afirme que dicho terreno es de propiedad privada.

ARTÍCULO 130. Los inmuebles que en el plano catastral de una unión, división o fraccionamiento aprobados aparezcan destinados a vías y espacios públicos, al uso común o a algún servicio público se consideran, por este hecho, como bienes del dominio público del Municipio.

ARTÍCULO 131. Corresponde a la DIRECCIÓN, dictar las medidas necesarias para remover los obstáculos que impidan el goce de los espacios públicos, en los inmuebles a que se refiere el artículo anterior.

CAPÍTULO II OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

ARTÍCULO 132. Toda obra realizada en la vía pública deberá ejecutarse sin perjuicio del desplazamiento fácil y libre de personas de edad avanzada o con discapacidad, realizando la infraestructura indispensable para evitar que pongan en peligro a cualquier miembro de la sociedad.

Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar colocados dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública.



La DIRECCIÓN tendrá la facultad, al otorgar autorización para las obras en la vía pública, de señalar en cada caso las condiciones bajo las cuales se cumplirán las disposiciones señaladas en el artículo anterior.

Los solicitantes estarán obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar las cosas a su estado original o a pagar el importe de dichas reparaciones, cuando la DIRECCIÓN las realice.

ARTÍCULO 133. Queda prohibido usar la vía pública para:

- I. Aumentar el área utilizable de un predio o de una construcción, ya sea en el subsuelo o en voladizos a cualquier nivel;
- II. Preparar mezclas y acumular basura, escombros o materiales que se generen o requieran en cualquier construcción aun cuando la calle no esté pavimentada;
- III. Drenar el agua pluvial captada en el interior de los predios hacia las aceras y arroyos;
- IV. Instalar depósitos de residuos sólidos, mobiliario urbano, tensores para postes, buzones postales, señales de nomenclatura y tránsito, semáforos o cualquier otro objeto que constituya un obstáculo para el tránsito vehicular o peatonal;
- V. Construir o instalar rampas, coladeras, sumideros o bocas de alcantarillas, que impidan el libre y fácil tránsito del peatón o representen un peligro para el mismo;
- VI. Instalar cualquier elemento que dificulte el libre y fácil tránsito de los peatones o constituya un peligro para ellos;
- VII. Abatir o montar rejas y portones que rebasen los límites de un predio o que obstaculicen el libre paso peatonal, así como de personas con discapacidad;
- VIII. Realizar obras y actividades que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la emisión de polvos, humos, malos olores, gases, ruidos, luces intensas y otros análogos;
- IX. Conducir líquidos por superficie por escurrimiento;
- X. Depositar basura y otros desechos;
- XI. Instalar comercios semifijos en la vía pública, y
- XII. Aquellos otros fines que la DIRECCIÓN considere contrarios al interés público.

En estos casos, la DIRECCIÓN procederá a sancionar al infractor en los términos de este REGLAMENTO y ordenará el retiro o demolición de la porción de la obra que invada la vía pública, así sea en subsuelo o en voladizos a cualquier nivel, pudiendo la propia DIRECCIÓN realizar los trabajos necesarios con cargo al propietario cuando éste no los haya realizado en el plazo que se les fije.

Cabe señalar que en lo referente a mobiliario urbano solo podrá ser autorizado mediante convenio celebrado con el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 134. Los permisos que la DIRECCIÓN otorgue para usar y aprovechar con determinados fines la vía pública o cualesquiera otros bienes de uso común destinados a servicios públicos, no crearán ningún derecho real o de posesión a favor del permisionario o concesionario; serán siempre revocables, temporales e intransferibles y en ningún caso, podrán ser otorgados en perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito o acceso a los predios colindantes o a los servicios públicos o en perjuicio de cualesquiera de los fines a que estén destinadas dichas vías o bienes mencionados.



ARTÍCULO 135. Quienes con permisos otorgados por la DIRECCIÓN usen o pretendan usar la vía pública, tendrán la obligación de proporcionar a la misma, los planos detallados de localización de las instalaciones que vayan a ser realizadas en ella y señalar las especificaciones técnicas de la infraestructura necesaria para el libre y fácil tránsito peatonal, procurando:

- I. Dar aviso a los propietarios de los predios cuyo acceso se vean temporalmente afectados;
- II. Poner señalamientos diurnos y nocturnos;
- III. Retirar el material sobrante de las obras, y
- IV. Restituir el sitio a su estado original.

ARTÍCULO 136. Las personas físicas o morales, que con permiso de la DIRECCIÓN ocupen la vía pública con escombros, materiales, tapias, andamios, anuncios, mobiliario urbano, o con cualquier otro objeto, o bien, ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los servicios públicos o privados, pavimentos, guarniciones, aceras, postes o cableado del alumbrado público, deberán garantizar el libre y fácil tránsito peatonal y estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penales, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones correspondientes a lo ocasionado a la vía pública y servicios públicos, en forma y plazos que le sean fijados por la DIRECCIÓN; en caso de vencerse el plazo establecido para su cumplimiento y este no haya terminado con el retiro de obstáculos o finalizado con las reparaciones, la DIRECCIÓN procederá a ejecutar los trabajos relativos que correrán a cuenta del propietario, y en caso de no cubrir dichos gastos su cobro se turnará a la Tesorería Municipal para la aplicación del procedimiento económico coactivo.

ARTÍCULO 137. La DIRECCIÓN determinará las zonas de protección a lo largo de los servicios subterráneos, pasos a desnivel, pasos peatonales e instalaciones similares. Dentro de los límites de estas instalaciones, solamente se podrán realizar obras previa autorización especial de la DIRECCIÓN, la que señalará el tipo de obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionados y fijará una fianza, previa a la autorización, de un monto aproximado a los posibles daños que se puedan ocasionar en la realización de dichas obras. Para los casos no determinados o imprevistos, la DIRECCIÓN tendrá la facultad de dictaminar y realizar la reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas y los pagos de dichas reparaciones serán con cargo a la persona física o moral a quien se le haya otorgado la autorización para realizarla.

CAPÍTULO III ALINEAMIENTO

ARTÍCULO 138. Para los efectos de este REGLAMENTO, el alineamiento oficial es la traza o línea imaginaria sobre el terreno que limita un predio con la vía pública, determinada en los planos y proyectos debidamente autorizados.

ARTÍCULO 139. La DIRECCIÓN negará la expedición de constancias de alineamiento oficial cuando se trate de:

- I. PREDIOS que no colindan con vía pública;
- II. PREDIOS provenientes de divisiones no autorizadas;
- III. PREDIOS ubicados en zonas no urbanizadas, y



IV. PREDIOS que no cumplan con los PROGRAMAS y las condiciones de este REGLAMENTO.

ARTÍCULO 140. Cuando por razones de utilidad pública sea necesario alinear un PREDIO, con respecto a la vía pública, y para ello se requiera afectar una edificación del mismo por demolición, se realizará el procedimiento establecido en la Ley de Expropiación.

CAPÍTULO IV
PAVIMENTOS

ARTÍCULO 141. Se entiende por pavimento, a la capa o conjunto de capas comprendidas entre la terracería y la superficie de rodamiento colocado en carreteras y vías públicas, cuya función principal es soportar las cargas rodantes y transmitir las a la terracería distribuyéndolas en tal forma que no se produzcan deformaciones perjudiciales en ellas.

ARTÍCULO 142. La DIRECCIÓN autorizará en coordinación con la Dirección de Obras Públicas, la especificación del tipo de pavimento que deba ser colocado, tanto en áreas nuevas de la ciudad, como en las ya existentes para su mejora o renovación; las especificaciones deberán cumplir con las normas establecidas en el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 143. Para la ruptura del pavimento de las vías públicas, en caso de ejecución de alguna obra, será requisito indispensable recabar, previamente a la iniciación de los trabajos, la autorización de la DIRECCIÓN de acuerdo al artículo 14 fracción X referente a las Licencias de Construcción, la DIRECCIÓN señalará las condiciones bajo las cuales deberán ser desarrollados los trabajos y fijará el tiempo óptimo necesario para la correcta reparación de la vía de acuerdo con la magnitud de la ruptura. Para garantizar el pago del costo de las posibles reparaciones, se otorgará una fianza del 50% del monto de la obra ejecutada, en el entendido de que, transcurrido el plazo fijado sin llevar a cabo las reparaciones, el AYUNTAMIENTO efectuará las mismas y hará efectiva la fianza para cubrir los gastos erogados.

CAPÍTULO V
GUARNICIONES

ARTÍCULO 144. Se entiende por guarnición, al elemento estructural de mampostería o concreto forjado en el lugar o prefabricado, que sirve de orilla o límite a la acera con el pavimento, define el ancho del arroyo de circulación vehicular, así como el ancho de la circulación peatonal. Es un elemento lineal de concreto construido entre el arroyo y la acera con el objeto de proteger a las aceras y contener su relleno.

ARTÍCULO 145. Las guarniciones que se construyan para los pavimentos podrán ser:

- I. De concreto hidráulico de resistencia mínima de $f'c$ 150 Kg/cm² con elementos colados en el lugar o a base de piezas prefabricadas, y
- II. De mampostería de piedra recortada con dos cantos lisos o block de concreto, asentados con mortero cemento: polvo de piedra con acabado de cemento pulido o estucado.



ARTÍCULO 146. Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones, varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que aún con finalidad de protegerlas, constituyan peligros para la integridad física de las personas.

CAPÍTULO VI ACERAS

ARTÍCULO 147. Se entiende por acera a la porción de la vía pública destinada al tránsito de peatones. Las aceras deben permitir el libre tránsito de personas con alguna discapacidad.

ARTÍCULO 148. Los anchos de las aceras se sujetarán a lo siguiente:

- I. Avenida o Vialidad Primaria 2.50 metros
- II. Para las demás vialidades nunca serán menores de 1.50 metros a excepción de aquellas ubicadas en el Centro Histórico que respetarán la traza y Alineamiento original.

ARTÍCULO 149. Los cortes en aceras y guarniciones, para accesos vehiculares, estarán conformados por tres rampas: una perpendicular al arroyo y dos a ambos lados de la pendiente principal. Solo se podrá utilizar el 40 por ciento de la sección para la rampa en el lado del arroyo, y el 60 por ciento restante para dar continuidad a la acera, con el fin de garantizar la libre y segura circulación de peatones y de personas con algún tipo de discapacidad. Las rampas deberán tener textura antiderrapante. En el caso de aceras con peralte mayor a 0.15 metros, la DIRECCIÓN determinará las especificaciones correspondientes.

ARTÍCULO 150. Las aceras deberán ser construidas de concreto hidráulico, acabado antiderrapante, con un espesor mínimo de 0.07 metros, con resistencia mínima de 100 Kg/cm² a los veintiocho días, contar con juntas frías y pendiente transversal de 1.5 por ciento al 2 por ciento con sentido hacia el arroyo. El concreto de las aceras estará apoyado sobre una capa de terracería, sometida previamente a una compactación del 80 por ciento P.V.S.M. y prueba Proctor.

ARTÍCULO 151. Excepcionalmente, la DIRECCIÓN podrá autorizar la construcción de aceras con otros materiales, fijando en esos casos las especificaciones que se deban cumplir y siempre que contribuyan al mejor ornato de la vía pública y no ocasionen perjuicios al peatón.

ARTÍCULO 152. En las aceras y accesos a lugares públicos se deberá considerar la ubicación de una o varias rampas según sea el caso, que faciliten el acceso a personas con algún tipo de discapacidad.

CAPÍTULO VII PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

ARTÍCULO 153. Con el fin de procurar la adecuada conservación de los edificios de valor histórico y cultural de la ciudad de Mérida, y en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Protección del Patrimonio Urbanísticos y Arquitectónicos de Espita, Yucatán México, se



considera necesario evitar cualquier aprovechamiento que directa o indirectamente deteriore o destruya este patrimonio, por lo cual no se concederá licencia de construcción alguna, sin que previamente el interesado obtenga dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del área de la DIRECCIÓN a la que corresponda el estudio de la presente materia.

CAPÍTULO VIII MONUMENTOS HISTÓRICOS

ARTÍCULO 154. Los monumentos históricos, son aquellos inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales, seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares, se incluye también a los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX.

ARTÍCULO 155. Los elementos urbano-arquitectónicos son aquellas construcciones de las diversas épocas que están en ellas presentes, y considerando en este sentido a lo desarrollado durante el siglo XX, en todos los géneros arquitectónicos que pudieran ser identificados.

CAPÍTULO IX

OBRAS EN INMUEBLES CATALOGADOS COMO MONUMENTOS HISTÓRICOS Y ELEMENTOS URBANO-ARQUITECTÓNICOS EN LA ZONAS DE PATRIMONIO CULTURAL

ARTÍCULO 156. Los inmuebles catalogados como monumentos históricos no se podrán modificar de ninguna manera a menos que sea para recuperar faltantes o liberar agregados no históricos. En todos los casos, deberá presentarse un proyecto completo para su estudio y aprobación. Cualquier construcción de los siglos XVI, XVII, XVIII y parte del siglo XIX, hasta 1870, en cualquier estado de conservación que se encuentren; las edificaciones porfirianas que existan sin alteración, así como las más representativas de este período, no podrán modificarse. Para el mantenimiento, restauración, apuntalamiento, liberación, recuperación de volúmenes y medidas de vanos, sólo se otorgará la Licencia correspondiente, previo Dictamen favorable del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

ARTÍCULO 157. A fin de recabar la autorización para realizar en la Zona de Monumentos o en las demás Zonas de Patrimonio Cultural, las obras de construcción, ampliación, adaptación y modificación en edificios de valor patrimonial, el interesado deberá presentar la solicitud, el proyecto y la memoria descriptiva de las obras a efectuar, el cual quedará a consideración del Instituto Nacional de Antropología e Historia, en su caso, así como de la DIRECCIÓN, previo dictamen de la Subdirección de Patrimonio Cultural, para ser aprobado, rechazado o modificado.



ARTICULO 158. De llevarse al cabo las obras de construcción, remodelación o demolición de un edificio con valor patrimonial, sin la autorización correspondiente, La DIRECCIÓN se apegará a lo establecido en el Reglamento para la Preservación de las Zonas de Patrimonio Cultural del Municipio de Espita y a lo determinado por la autoridad federal competente.

ARTÍCULO 159. Los propietarios de edificios catalogados como monumentos históricos, tendrán la obligación de conservarlos en buen estado y en su caso, restaurarlos, debiendo previamente obtener la Licencia correspondiente de La DIRECCIÓN y la Autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

ARTÍCULO 160. La misma obligación tendrán los propietarios de los predios colindantes con inmuebles con valor patrimonial que pretendan realizar obras que puedan afectar a dichos inmuebles, de acuerdo con lo señalado en el artículo 6 de la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.

ARTÍCULO 161. A los propietarios de inmuebles ubicados en las zonas de patrimonio cultural que violen alguna de las disposiciones del presente Capítulo, se les sancionará con la clausura de la obra, además de pagar en la Tesorería Municipal una multa equivalente al monto de la inversión de los trabajos realizados o por realizar, previo procedimiento administrativo llevado a cabo ante la DIRECCIÓN.

CAPÍTULO X GENERALIDADES

ARTÍCULO 162. El titular de la Dirección de Obra Pública y Desarrollo Urbano, es quien vigilará que se lleve a efecto la debida construcción de la edificación y de cada uno de sus elementos, de la calidad en la ejecución de los trabajos y su durabilidad y del control de calidad de los materiales, concretos y morteros apegándose a las especificaciones requeridas por los Responsables de Diseño Urbano y Arquitectónico, de Seguridad Estructural y de Instalaciones y las fijadas por el organismo de normalización competente.

ARTÍCULO 163. El Propietario de una obra de autoconstrucción, estará obligado a vigilar que la ejecución de la misma sea realizada con las técnicas constructivas adecuadas, se empleen los materiales con la resistencia y calidad especificados en este REGLAMENTO, se tomen las medidas de seguridad necesarias y se evite causar molestias o perjuicios a terceros, todo esto en los términos establecidos en el presente REGLAMENTO.

ARTÍCULO 164. Durante la ejecución de cualquier construcción, el Propietario y el titular de la Dirección de Obra Pública y Desarrollo Urbano en su caso, deberán tomar las precauciones necesarias, adoptar las medidas técnicas apropiadas y realizar los trabajos requeridos para proteger la vida y la integridad física de los trabajadores y la de terceros, así como dotar de letrinas o servicios sanitarios provisionales, e implementar las medidas necesarias para no alterar el comportamiento ni el funcionamiento de las construcciones e instalaciones en predios colindantes o en la vía pública, ni laborar en horas de descanso con el fin de evitar



molestias a terceros. Así mismo, están obligados a construir las cubiertas de la edificación de tal manera, que las aguas pluviales no sean vertidas a los predios colindantes ni a la vía pública.

ARTÍCULO 165. Los planos autorizados y una copia de la Licencia de Construcción, deberán ser conservados en la propia obra, durante la ejecución de ésta, y estar a disposición de la DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 166. Los propietarios de las obras cuya construcción sea suspendida por cualquier causa durante más de sesenta días, estarán obligados a limitar sus predios con la vía pública, por medio de cercas o bardas y a clausurar los vanos, a fin de impedir el acceso a la construcción.

ARTÍCULO 167. Cuando sea interrumpida una excavación durante un período mayor de dos semanas, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar que se presente un deslizamiento o fallas en las paredes o taludes de la excavación por intemperismo prolongado, que puedan dañar a las construcciones, a los predios colindantes o a las instalaciones de la vía pública. Se deberán tomar también las precauciones necesarias, para impedir el acceso al sitio de la excavación de personas ajenas o curiosos, debiendo instalar señalamientos adecuados, para evitar accidentes.

ARTÍCULO 168. Nadie puede construir a una distancia menor a 2.00 metros de un muro de colindancia o de copropiedad, albercas, sistema de tratamiento de aguas residuales, pozos, fosos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos; ni instalar depósitos de materiales corrosivos, máquinas de vapor o fábricas o instalaciones que causen vibraciones, ruido, calor, y que puedan ser peligrosos o nocivos a la salud o seguridad; solo se podrán realizar dichos trabajos, si se realizan las obras de resguardo necesarias.

ARTÍCULO 169. No se podrán abrir vanos ni apoyar construcción o estructura alguna en aquellos muros de propiedad que limiten PREDIOS colindantes.

ARTÍCULO 170. No se podrán construir balcones u otros voladizos semejantes, sobre la propiedad del vecino, ni prolongarse más allá del límite que separe los PREDIOS. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay un metro de distancia. La distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

ARTÍCULO 171. No se podrán plantar árboles cerca de una propiedad vecina, sino a la distancia de 2.00 metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes y de 1.00 metro, si la plantación se hace de arbustos o árboles pequeños. A solicitud de terceros afectados, la DIRECCIÓN podrá pedir que se talen o corten los árboles plantados a menor distancia del predio del solicitante, y aun cuando sea mayor si es evidente el daño que los árboles le causan.

CAPÍTULO XI DEMOLICIONES Y DESMANTELAMIENTOS



ARTÍCULO 172. Para poder efectuar la demolición o desmantelamiento de una edificación, será necesario obtener previamente la licencia de la DIRECCIÓN.

ARTÍCULO 173. Se deberán tomar las precauciones necesarias para evitar que cuando se lleve a cabo una demolición o desmantelamiento, ésta cause daños o molestias a los predios vecinos o a la vía pública, tanto por los efectos propios de la demolición, como por el empleo de puntales, vigas, armaduras o cualquier otro medio de protección.

ARTÍCULO 174. El Propietario del predio promoverá, vigilará y será responsable de que los trabajadores, para efectuar los trabajos de demolición o desmantelamiento, usen el equipo necesario para su protección personal, y avisar con anticipación a los propietarios de los predios colindantes.

ARTÍCULO 175. Cuando las demoliciones o desmantelamiento se estén ejecutando en forma inadecuada, insegura o con peligro o molestias graves hacia los colindantes o vecinos del lugar, la DIRECCIÓN ordenará la suspensión de los trabajos, aun cuando se hubiera otorgado la Licencia de Demolición o desmantelamiento correspondiente y dictará las medidas necesarias de protección a costa del Propietario.

ARTÍCULO 176. Si fuere necesario efectuar la demolición de un muro medianero o de una casa declarada en estado de ruina, la DIRECCIÓN ordenará al dueño su demolición, previo peritaje del estado de la construcción, y si este se negare o se hallare ausente, la DIRECCIÓN deberá realizar la demolición a costa del Propietario del inmueble.

ARTÍCULO 177. En ningún caso se usarán explosivos para efectuar demoliciones, a menos que se cuente con la documentación que avale la experiencia en este ramo del responsable de la demolición y se entregue a la DIRECCIÓN el procedimiento de los trabajos de demolición a realizar, para su autorización.

CAPÍTULO XII EDIFICIOS PELIGROSOS Y RUINOSOS

ARTÍCULO 178. La DIRECCIÓN tiene la facultad de inspeccionar en cualquier tiempo las edificaciones consideradas peligrosas o ruinosas.

ARTÍCULO 179. Con base en la inspección de una edificación ruinosas, la DIRECCIÓN ordenará con la urgencia que el caso requiera, al propietario que haga las obras de reparación o demolición que sean necesarias para evitar los peligros que represente dicha edificación.

En caso de que una edificación represente un peligro inminente por su estado de ruina, la DIRECCIÓN podrá ordenar las acciones que considere necesarias para mantener la seguridad pública, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera hacerse acreedor el Propietario del inmueble.



Dentro de las 24 horas siguientes a partir de haber detectado el peligro inminente de un predio en estado ruinoso, la DIRECCIÓN ordenará las medidas correspondientes para salvaguardar la integridad física de las personas, sus bienes y la seguridad pública mediante el acuerdo correspondiente, el cual contendrá un requerimiento dirigido al propietario a fin de que, dentro de un plazo de 24 horas siguientes a que surta efectos su notificación, manifieste su voluntad de realizar los trabajos ordenados, así como los plazos en los que pretende realizarlos. En caso de respuesta negativa, a falta de la misma, o cuando la DIRECCIÓN considere que el plazo propuesto sea excesivo para mitigar el peligro inminente, ésta procederá a ordenar la ejecución forzosa de los trabajos a costa del propietario, cuya cuantía se verá reflejada en la sanción pecuniaria correspondiente.

Los trabajos señalados en este artículo podrán ser específicamente en las secciones de un predio que representen peligro, o en su caso, en la totalidad del mismo.

CAPÍTULO XIII TRAZOS Y TOLERANCIAS

ARTÍCULO 180. Antes de iniciarse una construcción, el propietario deberá verificar el trazo del límite del predio con la vía pública, en base a la Constancia de Alineamiento, a las medidas de la poligonal y a la ubicación del predio en relación con los colindantes, los cuales deberán coincidir con los datos consignados en el Título de Propiedad.

CAPÍTULO XIV EXCAVACIONES

ARTÍCULO 181. Siempre deberá ser investigado el efecto de la nueva construcción sobre la cimentación de las edificaciones colindantes, cuidando de manera especial el proceso de excavación, cuando se requiera el uso de explosivos.

ARTÍCULO 182. Será indispensable para efectuar una excavación, ajena al proceso de una obra, recabar la Licencia correspondiente de la DIRECCIÓN para lo cual el interesado deberá presentar un plano y una memoria descriptiva, en los que se indicará la sección de la excavación, los límites de ésta en el terreno, los métodos o técnicas a emplear para llevar a cabo dicha excavación y el tiempo estimado de ejecución.

ARTÍCULO 183. En un predio no pueden hacerse excavaciones que debiliten el suelo de sustentación de las propiedades vecinas o que transmitan vibración al mismo que pueda ocasionar fisuras o grietas a los muros de dichas propiedades. Para ello, se deben de prever las obras de consolidación necesarias que eviten dichos daños.

ARTÍCULO 184. Siempre que vaya a ser efectuada una detonación, se deberá prevenir a los ocupantes de los predios vecinos, así como tomar las precauciones necesarias para evitar que puedan ser dañados los peatones y automovilistas que circulen en las calles próximas al lugar donde se esté efectuando la excavación.



ARTÍCULO 185. Será obligación del Propietario o poseedor, en su caso, responder de los daños que se ocasionen a terceros por el mal uso de los explosivos o por no haberse tomado las previsiones necesarias en el uso de éstos.

ARTÍCULO 189. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación y notificar el hallazgo a la DIRECCIÓN y al Instituto Nacional de Antropología e Historia en un plazo no mayor a 48 horas.

CAPÍTULO XV TERRAPLENES ORELLENOS

ARTÍCULO 190. La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo. De este modo, cuando un relleno vaya a ser contenido por muros, deberán ser tomadas las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Deberá prestarse especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas, tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

ARTÍCULO 191. Los rellenos que vayan a recibir las cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos realizado por un laboratorio de control de calidad registrado. Deberá controlarse el grado de compactación y contenido de humedad, mediante ensayos de laboratorio y campo.

ARTÍCULO 192. En el caso de rellenos de aceras, patios y pisos habitables, éstos deberán hacerse en capas de 0.15 metros de espesor como máximo, proporcionando la compactación necesaria con la aplicación de un pisón de mano con un peso al menos de 20 kilogramos con 0.30 metros de altura de impulso gravitacional o similar energía de compactación.

CAPÍTULO XVI CIMBRAS, TAPIAS Y ANDAMIOS

ARTÍCULO 193. Para efectos de este REGLAMENTO, se entiende por cimbra, como el armazón que sostiene el peso de un arco o de otro elemento estructural destinado a salvar un vano en tanto no está en condiciones de sostenerse por sí mismo; se entiende por andamio, el armazón provisional de rodillos y tablonos o de tubos metálicos con plataformas, desde los cuales se ejecutan las obras de un edificio, la pintura o limpieza de la fachada.

En la construcción y colocación de obras falsas y de cimbras, deberá observarse lo siguiente:

- I. La obra falsa y la cimbra, deberán ser suficientemente resistentes y rígidas y tendrán los apoyos adecuados para evitar deformaciones que no hayan sido tomadas en cuenta en el proyecto. Las juntas de las cimbras serán tales que garanticen la retención de lechada; y
- II. Los elementos estructurales deberán permanecer cimbrados el tiempo necesario para que el concreto alcance la resistencia suficiente para soportar el peso propio, más las cargas a que vaya a estar sujeto durante la construcción, incluyendo el peso propio, el del concreto húmedo, el acero de refuerzo, las cargas de trabajo provocadas por el tránsito del personal, maquinaria y equipo, así como las causadas por el impacto del vertido del concreto, del compactado y del vibrado del mismo, debiendo ser suficientemente rígida para evitar



movimientos y deformaciones peligrosas producto de desplomes, vientos e impactos accidentales causados por el personal. En su geometría, deberán ser incluidas las contraflechas prescritas en el proyecto. Inmediatamente antes del colado deberán ser limpiados cuidadosamente los moldes. Si es necesario, se dejarán registros en la cimbra para facilitar su limpieza.

ARTÍCULO 194. Las cargas que actúen en las cimbras, no deberán exceder a las especificadas en los planos correspondientes o en el libro de bitácora de la obra. Durante la ejecución de la obra, no deberán aplicarse cargas concentradas que no hayan sido consideradas en el diseño de las cimbras.

ARTÍCULO 195. Las cimbras deberán ser desplantadas sobre superficies firmes capaces de soportar la carga a que serán sometidas. Cuando sea necesario, podrán ser usados arrastres que repartan adecuadamente la carga. Cuando en el proceso de la construcción, sea necesario apoyar las cimbras sobre elementos de concreto que no hubieren alcanzado su resistencia de diseño o sobre suelos poco compactos, deberán ser tomadas las precauciones necesarias para evitar movimientos indeseables de los apoyos y daños en los elementos de concreto referidos. Cuando la superficie en la que se vaya a apoyar la cimbra no constituya un plano horizontal, deberán ser tomados en cuenta los componentes horizontales de las reacciones en los apoyos de los pies derechos.

ARTÍCULO 196. Es obligación de quien ejecute obras colindantes con la vía pública, obtener la autorización de la DIRECCIÓN para colocar los dispositivos de seguridad y protección o tapias sobre la misma vía, para proteger de peligros o perjuicios a terceros. Al ser otorgada la autorización, la DIRECCIÓN también fijará el plazo y las condiciones a que los mismos quedan sujetos. En casos de siniestro, se deberán colocar los dispositivos de seguridad, debiendo estos ser manifestados posteriormente a la DIRECCIÓN en un plazo no mayor de tres días.

ARTÍCULO 197. Las tapias deberán ser construidas de madera, lámina, concreto, mampostería o cualquier otro material que ofrezca garantía de seguridad, proporcione estabilidad adecuada y sus superficies no tengan resaltes que puedan causar daños o poner en peligro a los peatones.

ARTÍCULO 198. Los Propietarios estarán obligados a conservar las tapias en buenas condiciones de estabilidad y aspecto.

ARTÍCULO 199. Los equipos, los materiales destinados a la obra y los escombros que provengan de ella, deberán quedar dispuestos dentro del predio, de tal manera que en ningún caso sea obstruida la vía pública. Salvo casos especiales, la tapia deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del propietario y para controlar el acceso a la obra.

ARTÍCULO 200. Para las reparaciones o mejoras parciales como acabados y recubrimientos en fachadas, que no representen peligro y daños a terceros, el paso de peatones deberá ser restringido con señalamiento preventivo, tanto en aceras como en las superficies de rodamiento, según sea el caso.

ARTÍCULO 201. Cuando la obra requiera andamios sobre la vía pública, deberá dejarse un paso cubierto para peatones, con el objeto de que los transeúntes puedan circular por debajo de la cubierta y sobre las aceras sin peligro de tener accidentes con materiales que puedan



desprenderse de la misma obra o con vehículos que circulen en esa vía. Los pasos deberán ser como mínimo de 2.40 metros libres de altura y 1.20 metros de claro libre. En ningún caso, las tapias deberán menguar la visibilidad de la nomenclatura de las calles o señales de tránsito u obstruir las tomas para incendio, para alarma o los aparatos de servicio público.

ARTÍCULO 202. Los andamios, deberán estar diseñados para resistir el peso de los elementos estructurales que incluyan carga viva y carga muerta.

ARTÍCULO 203. En todas las obras de construcción, se tendrá la obligación de proporcionarle seguridad al obrero mediante dispositivos de seguridad, tales como tensores, bandas de protección, cascos, botas, guantes y botiquín de primeros auxilios.

ARTÍCULO 204. En las obras de edificios de más de un piso, los andamios deberán tener todos barandales con tablas hasta la altura de 1.00 metro y tendrán como mínimo 1.00 metro de ancho.

ARTÍCULO 205. Las cabriás o tiros deberán quedar en el interior del predio de la construcción, dentro de la cerca de protección y no deberán quedar situadas en la vía pública, ni en los predios colindantes.

ARTÍCULO 206. Cuando la DIRECCIÓN autorice romper una parte de las aceras o pavimentos con el objeto de levantar o armar andamios para obras de construcción en la vía pública, los solicitantes deberán hacer las reparaciones correspondientes a su costa, dentro del plazo que les señale la DIRECCIÓN, evitando interrumpir el tránsito público y provocar molestias a los transeúntes.

CAPÍTULO XVII CONSTRUCCIONES DE MADERA

ARTÍCULO 207. La ejecución de las estructuras de madera, deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones, según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

CAPÍTULO XVIII CONSTRUCCIONES METÁLICAS

ARTÍCULO 208. La ejecución de las estructuras de metal, deberá ajustarse a las especificaciones de diseño, a las condiciones de servicio, a las normas de seguridad, a las características de las uniones, según su tipo, y a los requerimientos para el montaje.

CAPÍTULO XIX FACHADAS Y RECUBRIMIENTOS

ARTÍCULO 209. En fachadas recubiertas con placas de materiales pétreos naturales o artificiales, se cuidará la fijación de éstas a la estructura del edificio. En aquellos casos, que fuera necesario por la dimensión, altura, peso o falta de rugosidad, las placas se fijarán mediante dispositivos que proporcionen el anclaje necesario.

Para evitar desprendimientos del recubrimiento ocasionado por movimientos de la estructura, debido a asentamientos o al paso vehicular o bien a deformaciones de material ocasionados



por cambios de temperatura, se dejarán juntas de construcción adecuadas, sean éstas verticales y horizontales. Adicionalmente, se tomarán las medidas necesarias para evitar el paso de la humedad a través del revestimiento.

CAPÍTULO XX DEPOSITOS PARA EXPLOSIVOS

ARTÍCULO 210. El almacenamiento de materiales explosivos, podrá efectuarse de dos maneras:

- I. El de los materiales que por sí solos ofrecen peligro inminente deberá estar situado a más de un kilómetro de cualquier población y de cualquier derecho de vía, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, y se regirá por lo dispuesto por la Secretaría de la Defensa Nacional y por la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento; y
- II. El de aquellos materiales que no ofrecen peligro inminente y que pueden ser utilizados por las industrias localizadas dentro de la ciudad, deberá hacerse en locales fuera de las instalaciones de la fábrica, a distancia no menor de 15.00 metros de la vía pública. Las construcciones y demás características deberán apegarse a las disposiciones establecidas por la Secretaría de la Defensa Nacional, y en la Ley Federal de Armas de Fuego y Explosivos y su Reglamento.

CAPÍTULO XXIV FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

ARTÍCULO 211. En caso de que las instalaciones de la feria con aparatos mecánicos ocupen o utilicen la vía pública con transportes de traslado por las calles o avenidas, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Título III, Capítulo II denominado Obras en la Vía Pública.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en la Gaceta Municipal para los efectos legales correspondientes.

ARTÍCULO SEGUNDO. - Este Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

de refrendo de la calidad de Perito de Construcción Municipal.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, sede del Ayuntamiento de Espita, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

ATENTAMENTE

(RÚBRICA)

(RÚBRICA)

MTRA. MARTHA EUGENIA MENA ALCOCER
PRESIDENTA MUNICIPAL
ESPITA, YUCATAN 2021-2024

C. KARINA ADELEMY CUPUL XULUC
SECRETARIA MUNICIPAL
ESPITA, YUCATAN 2021-2024