

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE SAYULA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. El presente Reglamento se expide de conformidad con las facultades que confiere al Ayuntamiento el artículo 115, fracción II de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, en relación con los artículos 73 al 80 del capítulo II del Título séptimo de la **Constitución Política del Estado**, y los artículos 42 fracciones IV, V y VI y 47 fracción V de la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**.

Artículo 2. Toda excavación, construcción, demolición, modificación o ampliación de cualquier género, que se ejecute en propiedad privada o del dominio público, así como todo acto de ocupación de la vía pública dentro del municipio de Sayula debe regirse por las disposiciones del presente reglamento, del **Código Urbano para el Estado de Jalisco** y del **Reglamento Estatal de Zonificación**.

Artículo 3. Corresponde al Ayuntamiento Constitucional de Sayula, Jalisco, el autorizar las actividades a que se refiere el artículo anterior y también, la vigilancia para el debido cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 4. Para los fines de este reglamento se designará al Plan Municipal de Desarrollo Urbano para el Municipio de Sayula como "**el Plan Municipal**", a la Dirección de Desarrollo Urbano como "**la Dirección**", al Código Urbano para el Estado de Jalisco como "**El Código**", al Reglamento Estatal de Zonificación como "**el Reglamento de Zonificación**" y al Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano para el Municipio de Sayula como "**el Reglamento**".

Artículo 5. En todo lo no previsto en el presente reglamento. Se aplicará supletoriamente el derecho común en materia de desarrollo urbano, las normas de derecho administrativo general, el **Reglamento del Gobierno y la Administración del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Sayula, Jalisco**, la jurisprudencia en materia administrativa y los principios generales de derecho.

CAPÍTULO II LAS FACULTADES DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO

Artículo 6. La **Dirección de Desarrollo Urbano** para los fines a que se refiere el artículo tercero de este reglamento, tiene las siguientes facultades:

- I. La elaboración y participación directa en la aplicación del **Plan Municipal de Desarrollo Urbano**, que de acuerdo al artículo 115 de la **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos** establezca los usos y destinos del suelo.

- II. Ordenar el crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, de acuerdo con el interés público y con sujeción a las leyes sobre la materia, así como dictaminar sobre la clasificación y tipificación de fraccionamientos, colonias y zonas urbanas con las características que en particular considere necesarias.
- III. Determinar administrativamente y técnicamente que las construcciones, instalaciones, calles, servicios públicos y equipamiento en general, reúnan las condiciones necesarias de seguridad, higiene, funcionalidad y fisonomía de acuerdo a su entorno.
- IV. Conceder o negar, de acuerdo a este **Reglamento**; las licencias y permisos para todo género de actividades contempladas en el artículo segundo.
- V. Inspeccionar todas las actividades contempladas en el artículo segundo, sea que éstas se encuentren en ejecución o concluidas para verificar lo dispuesto en este **Reglamento**.
- VI. Practicar inspecciones para verificar el uso o destino que se haga de un predio, estructura o edificio cualquiera.
- VII. Ordenar la suspensión de obras en los casos previstos por este **Reglamento**.
- VIII. Dictaminar en relación con edificios peligrosos y establecimientos malsanos o que causen molestias, para evitar peligro o perturbación, y en su caso clausurar el inmueble y solicitar la revocación de la licencia municipal correspondiente.
- IX. Ejecutar por cuenta de los propietarios, las acciones ordenadas en cumplimiento de este **Reglamento** y que no fueran realizadas en el plazo fijado por "**la Dirección**", previo acuerdo al respecto.
- X. Proponer a la Oficina de Reglamentos, las sanciones que correspondan.
- XI. Llevar un registro clasificado de directores responsables de proyecto u obra, peritos en supervisión municipal y compañías constructoras.
- XII. Evitar el asentamiento irregular en zonas ejidales y reordenar los existentes.

CAPÍTULO III LOS DIRECTORES RESPONSABLES

Artículo 7. Directores Responsables. Son los profesionales de la planeación, diseño, ingeniería urbana y de la edificación en general; reconocidos por la autoridad municipal con la capacidad de autorizar las solicitudes de los proyectos mencionados, avalando que estos cumplan con lo establecido por el Código Urbano, el Reglamento de Zonificación, el presente Reglamento y los Programas y Planes parciales de Desarrollo Urbano aplicables a su área de ubicación, así como dirigir y supervisar la ejecución de las obras responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados.

Artículo 8. Por la modalidad de su actuación y alcance de su responsabilidad, de los directores responsables se clasifican en:

- I. Directores Responsables en Planeación Urbana.
- II. Directores Responsables en Proyecto
 - a) de Edificación.
 - b) de Restauración.
 - c) de Urbanización.
 - d) de Infraestructura.
- III. Directores Responsables en Obra

- a) de Edificación.
- b) de Restauración.
- c) de Urbanización.
- d) de Infraestructura.

IV. Peritos en Supervisión Municipal.

Artículo 9. Los Directores Responsables en Planeación Urbana: Son los profesionistas que apoyan a las autoridades en las tareas de la planeación del desarrollo urbano, con título, cedula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y legalmente establecidos, responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el Código Urbano, el presente Reglamento, así como con otros niveles de planeación y demás leyes y reglamentos aplicables .

Artículo 10. Los Directores Responsables en Proyecto: Son los profesionistas autores de los proyectos y expertos en la elaboración de los proyectos ejecutivos, que se encuentran legalmente establecidos, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera;

- a) **De Edificación:** Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier genero de obra de edificación con título y cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el Código Urbano, el presente reglamento y demás leyes y reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables;
- b) **De Restauración:** Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico y cultural, con título y cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, la Ley del Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco y sus Municipios, el Código Urbano, el presente reglamento y demás leyes y disposiciones aplicables;
- c) **De Urbanización;** Son responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier genero de obra urbana, con título y cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el Código Urbano, el presente reglamento y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los planes y programas de desarrollo urbano aplicables, y
- d) **De Infraestructura:** Son los responsables de la elaboración de los proyectos ejecutivos de cualquier género de obra de infraestructura, con título y cédula profesional de ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia y responsabilizándose que estos cumplan lo establecido en el Código Urbano, el presente reglamento y demás Leyes y Reglamentos aplicables, así como los programas y planes de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 11. Los Directores Responsables en Obra: Son los profesionistas responsables del control y construcción de cualquier género de obra, que se encuentran legalmente establecidos, responsabilizándose que la ejecución de las obras que le sean encomendadas, cuidando y dirigiendo bajo su responsabilidad que se realicen estrictamente de acuerdo a los proyectos ejecutivos y especificaciones aprobados por la autoridad municipal, de las leyes y reglamentos que correspondan, de las autorizaciones para el inicio, durante y la terminación de la misma, de las normas de seguridad, del sistema constructivo, de la calidad de los materiales, de la afectación a terceros y de todo cuanto se requiera durante el proceso, terminación y finiquito de la obra, clasificados en cuanto a su profesión, ejercicio, especialización y responsabilidad, de la siguiente manera:

- a. **De Edificación;** Son los responsables de cualquier género de obra de edificación, con título y cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia;
- b. **De Restauración:** Son los responsables de cualquier género de obra de restauración de edificios y monumentos del patrimonio histórico, cultural y artístico, con título y cédula profesional de arquitecto o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad en la materia;
- c. **De Urbanización:** Son los responsables de cualquier género de obra urbana, con título y cédula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia, y
- d. **De Infraestructura:** Son los responsables de cualquier género de obra de infraestructura, con título y cédula profesional de ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia.

Artículo 12. El periodo de vigencia del registro de director responsable, tanto de Planeación Urbana como de Proyecto y Obra, será mientras tenga vigencia el curso de actualización y que esté al corriente en sus cuotas del colegio y la unión de profesionistas del municipio, pudiendo ser cancelado cuando incurra en faltas que se mencionan en los artículos 34 y 35 del presente Reglamento.

Artículo 13. El Director Responsable cobrará como mínimo al urbanizador o edificador los honorarios que devengue conforme al arancel establecido por el colegio de profesionistas que corresponda.

Artículo 14. La función del Director Responsable es dirigir y ejecutar las obras de construcción, restauración, urbanización o infraestructura, cuidando que se realicen de acuerdo a los proyectos aprobados por la autoridad municipal.

Artículo 15. El Director Responsable, tiene la obligación de conocer ampliamente los proyectos que el promotor pretenda ejecutar, a fin de estar en condiciones de avalar que el proceso de construcción respectivo se realice de acuerdo al proyecto aprobado, asentando en la bitácora de la obra las instrucciones que correspondan, debiendo firmar en ella el número de veces por semana que la autoridad municipal establezca al inicio de la obra, en función de la complejidad de la misma.

Artículo 16. Los directores responsables podrán auxiliarse de los Corresponsables de Obra que son los profesionistas que tiene conocimientos especializados en un área específica del proyecto, de la construcción, de la restauración, de la urbanización o infraestructura y que por ello puede responsabilizarse junto con el Director Responsable de Proyecto u Obras, cuando éste así lo solicite o cuando la complejidad o el tamaño de la obra lo requiera en el área específica de su especialidad, deberá contar con su título, cedula profesional de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, expedida por la Secretaría de Educación Pública, con especialidad y experiencia en la materia.

Artículo 17. Los requisitos para obtener el registro de Director Responsable son los siguientes:

1. Tener título y cédula profesional, a nivel de licenciatura de arquitecto, ingeniero civil o profesión equivalente, lo cual deberá comprobarse mediante la cédula expedida por la Dirección General de Profesiones.
2. Estar registrado ante la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco.
3. Ser miembro activo del colegio de profesionistas que corresponda.
4. Ser miembro activo de la Unión de Profesionistas de la Construcción del municipio de Sayula.
5. Constancia del curso de actualización para directores responsables impartido por el colegio de profesionistas correspondiente (vigencia: 3 años)
6. Contar con una experiencia profesional de tres años, comprobada mediante constancia expedida por el colegio de profesionistas correspondiente.

Artículo 18. Para el ejercicio de las funciones, los directores responsables y corresponsables deberán tramitar y obtener su registro ante la Dirección de Desarrollo Urbano del municipio de Sayula.

El Registro de los directores responsables y corresponsables será por una sola vez, debiendo actualizar su vigencia una vez al año durante el mes de enero ante la autoridad municipal, acreditando la capacitación y actualización profesional correspondiente.

La autoridad municipal deberá llevar un catálogo o registro pormenorizado y público de los directores responsables y corresponsables, que hayan reunido los requisitos correspondientes y por tanto pueden fungir como tales.

Artículo 19. Peritos en supervisión municipal: Tienen la función de vigilar, por delegación de la autoridad municipal, que las acciones de urbanización o edificación, cuyas supervisiones se les encomiende, se ejecuten estrictamente de acuerdo a los proyectos aprobados, asumiendo en consecuencia las responsabilidades legales que de tal proceso se deriven.

En el primer caso se denominarán peritos en supervisión municipal de obras de urbanización y en el segundo, peritos en supervisión municipal de obras de edificación.

Artículo 20. El perito en supervisión municipal, debe recibir, para su conocimiento previo, los proyectos aprobados de las acciones urbanísticas o de edificación bajo su cargo, responsabilizándose de que se realicen de acuerdo a ellos, teniendo la obligación de

informar semanalmente, o antes en caso de ser necesario, a la Dirección, sobre el proceso de ejecución.

Los estudios técnicos, como análisis de materiales, pruebas de resistencia, pruebas de presión, aforos, etc. que sean requeridos por el perito en supervisión municipal mediante su anotación en la bitácora de obra, deberán ser ordenados para realizarse en la fecha que sea señalada siendo su costo cubierto con cargo a la obra, debiendo incluirse una copia de los resultados en el expediente técnico que el perito en supervisión municipal entregará a la autoridad municipal con la periodicidad que ésta establezca en el contrato de prestación de servicios que celebrarán dicha dependencia, con el perito en supervisión municipal antes del inicio de los trabajos.

Artículo 21. El Ayuntamiento podrá delegar en los peritos en supervisión municipal, la aprobación de proyecto para obra de edificación, que cumplan con todo lo estipulado en este reglamento y demás ordenamientos vigentes, en los términos que el Ayuntamiento disponga, la aprobación de los planes parciales y proyectos de acciones urbanísticas será siempre emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 22. Para el ejercicio de sus funciones, los peritos en supervisión municipal deberán tramitar su registro ante la Dirección de Desarrollo Urbano y desempeñarán estas en el territorio de todo el municipio de Sayula.

Artículo 23. Los requisitos mínimos para obtener el registro de perito en supervisión municipal son los siguientes:

1. Ser mexicano por nacimiento o naturalización.
2. Haber cumplido veinticinco años de edad antes de la fecha del examen respectivo.
3. Estar en pleno goce de sus derechos civiles.
4. Tener su domicilio civil en el Estado de Jalisco.
5. Tener título profesional a nivel de licenciatura, de arquitecto o de ingeniero civil, lo cual deberá comprobarse mediante la cédula expedida por la Dirección General de Profesiones (cedula federal).
6. Estar registrado ante la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco (cedula Estatal).
7. Ser miembro activo del colegio de profesionistas que corresponda.
8. Contar con una experiencia profesional de cinco años, comprobada mediante constancia expedida por un perito en supervisión municipal registrado.
9. Asistir a los cursos de capacitación que señale el consejo de peritos en supervisión municipal.
10. Presentar y aprobar el examen sobre teoría y práctica que determine el consejo de peritos en supervisión municipal.
11. Otorgar una fianza de cumplimiento por el monto equivalente a diez mil días de salario mínimo, a favor del Ayuntamiento de Sayula.
12. Además de lo anterior se requiere:
 1. No padecer enfermedad permanente que limite las facultades intelectuales, ni impedimento físico que impida las funciones del perito en supervisión municipal;
 2. No haber sido condenado a pena privativa de libertad por sentencia ejecutoria, en proceso de delito doloso; y

3. No haber sido separado definitivamente por sanción, del ejercicio pericial dentro de la República Mexicana.

Artículo 24. El Consejo de Peritos en Supervisión Municipal, al verificar que se han satisfecho los requisitos previstos en el artículo anterior deberá dar cuenta a la Dirección de Desarrollo Urbano, para que, si lo estima pertinente otorgue el registro a que se refiere este ordenamiento.

Artículo 25. Los peritos en supervisión municipal, deberán refrendar su registro cada cinco años, mediante el procedimiento que se establece en el Artículo 21 del presente reglamento.

El registro podrá ser cancelado cuando el perito incurra en las faltas que se mencionan en los artículos 34 y 35 del presente reglamento.

Artículo 26. Los peritos en supervisión municipal deberán tener su oficina pericial en esta cabecera municipal, la que deberá instalarse en lugar adecuado, fácilmente accesible al público cuidando que llene los requisitos de seguridad para los proyectos y documentos periciales.

Artículo 27. En los municipios de la entidad, deberá haber un perito en supervisión municipal de obras de urbanización por cada cincuenta mil habitantes y un perito en supervisión de obras de edificación por cada veinte mil habitantes.

Para cada perito en supervisión municipal titular habrá un suplente, adscrito con derecho a suplir al titular cuando termine su función, fuere suspendido en su ejercicio, le sea otorgada licencia por más de treinta días, o desempeñare un cargo incompatible con la función pericial.

Artículo 28. Los municipios con población menor de cincuenta mil habitantes, podrán celebrar un convenio con municipios de la región y con la Secretaría de Desarrollo Urbano, a fin de que con la asesoría técnica de esta, pueda conformarse un padrón de peritos en supervisión municipal, de tal forma que todos los municipios puedan ser atendidos de una manera eficiente.

Artículo 29. En el caso que se señala en el artículo anterior, el perito en supervisión municipal deberá tener su oficina pericial en la cabecera regional la que deberá instalarse en lugar adecuado fácilmente accesible al público y cuidando que llene los requisitos de seguridad para los proyectos y documentos periciales.

Artículo 30. El perito en supervisión municipal para obras de urbanización o edificación, percibirá del Ayuntamiento, como pago por sus servicios, el equivalente a la cantidad que se establece que el promotor debe cubrir por concepto de supervisión, en la Ley de Ingresos Municipales de Sayula, Jalisco.

El perito tendrá el derecho de percibir en forma íntegra e inmediata la percepción que le corresponda por sus servicios, conforme se determine en el presente reglamento

autorizado por el Cabildo, para regular en forma específica el servicio público de supervisión municipal.

El pago por la supervisión comprende los gastos que se generen con motivo de la organización y funcionamiento de la prestación del servicio que el perito en supervisión municipal debe proporcionar a la dependencia municipal.

En todo caso, los peritos en supervisión municipal, deberán justificar en la liquidación de sus percepciones, los gastos extraordinarios, con comprobantes que reúnan los requisitos de las leyes respectivas, de conformidad con el urbanizador o edificador, quien deberá enterarlos a la tesorería del municipio de Sayula.

La actividad de supervisión del perito, corresponde a un servicio público municipal, por lo tanto, lo dispuesto en este artículo no será objeto de pacto en contrario ni de excusa.

CAPÍTULO IV EL INICIO, SUSPENSIÓN Y TERMINACIÓN DE LA FUNCIÓN DEL DIRECTOR RESPONSABLE

Artículo 31. El Director Responsable, en cualquiera de sus denominaciones, deberá comunicar al Ayuntamiento de Sayula, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, lo siguiente:

1. La fecha en que comenzará su ejercicio;
2. El sello de autorizar, estampándolo al margen del oficio;
3. La dirección en que establecerá su oficina pericial;
4. Su domicilio particular;
5. Sus números telefónicos, y
6. Su horario de servicios.

CAPÍTULO V LAS SANCIONES

Artículo 32. Las sanciones de carácter administrativo que este reglamento señale serán impuestas por la autoridad municipal correspondiente y consistirán, según el caso, en amonestación, multa, suspensión y revocación del registro del director responsable en cualquiera de sus denominaciones.

Artículo 33. Se amonestará por escrito al director responsable cuando se separe del ejercicio pericial por más de 6 días hábiles continuos, sin dar los avisos correspondientes.

Artículo 34. Se amonestará por escrito a los directores responsables y peritos en supervisión municipal, cuando omitan firmar la bitácora de obra durante una semana.

Artículo 35. Se multará con el equivalente a treinta días de salario mínimo, al director responsable que acumule más de tres amonestaciones por escrito, quedando suspendido de sus funciones en tanto no cubra la multa correspondiente.

Artículo 36. El director responsable en cualquiera de sus categorías será suspendido en sus funciones por un término de tres años, en los siguientes casos:

1. Actuar sin autorización fuera de su adscripción territorial;
2. Separarse del cargo por más de veinte días hábiles, sin que excedan de setenta, sin la licencia correspondiente;
3. Incurrir en falta de probidad durante su función.

Artículo 37. Se revocará el registro de director responsable en cualquiera de sus denominaciones y se inhabilitará para desempeñar el cargo posteriormente, cuando incurra en alguno de los siguientes casos:

1. Separarse de sus funciones sin haber obtenido la licencia correspondiente, por más de setenta días hábiles consecutivos;
2. Reincidir en faltas de probidad en el ejercicio de sus funciones;
3. Autorizar solicitudes que no cumplan con lo establecido en el Código Urbano, en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables en este reglamento o en el Reglamento de Zonificación.

Artículo 38. En el caso de los directores responsables de obra, se aplicarán las sanciones señaladas en el artículo anterior, cuando omitan atender oportunamente las indicaciones asentadas en la bitácora de obra, por el perito en supervisión municipal, cuyo incumplimiento signifique grave peligro para la seguridad de las obras bajo su responsabilidad.

Artículo 39. En el caso de los peritos en supervisión municipal, se aplicarán las sanciones señaladas en el artículo 34, cuando por negligencia en sus funciones, no sean asentadas en forma oportuna las indicaciones a que se refiere el artículo anterior y cuando permita que se ejecuten obras que no correspondan a los proyectos aprobados previamente.

TÍTULO SEGUNDO CAPÍTULO I LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 40. Las infracciones a las normas del presente reglamento, serán sancionadas conforme a las disposiciones contenidas en las mismas y demás disposiciones legales aplicables al respecto.

Artículo 41. Es obligación de todo particular que pretenda realizar cualquiera de las acciones que se mencionan en el artículo 2, recabar ante la Dirección, la factibilidad previa a la licencia de construcción correspondiente.

Artículo 42. Son requisitos para el otorgamiento de licencias de construcción:

1. Alineamiento y número oficial:
* Copia del documento que lo ampare como dueño legítimo del predio.

1. Escrituras.
2. Contrato de compra-venta y escritura anterior.
3. Los documentos que a juicio de la Secretaría General y Sindicatura acrediten legal posesión.
 - * Visto bueno del delegado municipal, solamente cuando a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano lo requiera.
 - * Croquis manzanero.
 - * Forma para licencia.
2. Solicitud de licencia con datos completos, suscrita por el propietario o representante legal.
3. Copia de los pagos del impuesto predial y de los servicios de agua en su caso.
4. Factibilidad de uso de suelo otorgada por la Dirección, cuando no se trate de construcción de casas habitación.
5. Plano de permisos firmado por director responsable registrado que contenga como mínimo:
 - Planta(s) arquitectónica(s) con cotas parciales y totales.
 - Planta de conjunto.
 - Planta de cimentación.
 - Instalaciones (Drenaje, agua, eléctrica y especiales)
 - Cortes y Alzados.
 - Localización con medidas del terreno y referencia a esquinas.
 - Procedimiento técnico constructivo.
 - Especificaciones generales.
 - Recuadro informativo con datos completos.
6. Bitácora para control de obra.
7. Plano de instalación visible de gas.
8. Pago de los derechos al ayuntamiento.
9. Memoria de cálculo a juicio de la Dirección.

Artículo 43. Cuando la licencia de construcción para casa habitación no exceda de 20.00 metros cuadrados y atendiendo a la circunstancia económica del solicitante, sólo se le exigirá el cumplimiento de los puntos 1, 2, 3, 4 y 8 del artículo anterior.

Artículo 44. Las licencias de construcción, se otorgarán cuando hayan cumplido los requisitos señalados en el artículo 42 pudiéndose otorgar licencias cuando los documentos complementarios a juicio de la Dirección no sean técnicamente indispensables, pero nunca cuando falte el dictamen del sistema municipal del agua potable y alcantarillado.

Artículo 45. Los inspectores, previa identificación podrán entrar en edificios desocupados o en construcción, con sujeción a las normas establecidas en el capítulo respectivo, siendo estrictamente necesario un específico acuerdo escrito, emitido por la Dirección debidamente fundado y motivado, para realizar inspecciones en edificios habitados.

Artículo 46. Los inspectores levantarán las actas de infracción correspondientes, por violación al reglamento, las que servirán para aplicar la sanción que de acuerdo a la Ley de Ingresos en vigor se contemple para cada uno de los conceptos, sin perjuicio de que se cumplimenten las obligaciones, motivo de la infracción.

Artículo 47. Podrán otorgarse permisos sin firma de director responsable, cuando se trate de ampliaciones que no excedan a 20.00 metros cuadrados, o modificaciones menores que se refieran al mejoramiento de la vivienda, mediante la expedición de una orden de pago que cubra los derechos correspondientes.

Artículo 48. No se requerirá firma de director responsable para efectuar las siguientes obras:

1. Resanes y enjarres interiores.
2. Reposición y reparación de pisos que no afecten a la estructura.
3. Pintura y revestimientos interiores.
4. Reparación de drenajes con registros interiores.
5. Reparación de tuberías de agua.
6. Limpieza y pintura, adoptándose las medidas necesarias para evitar molestias a vecinos.
7. Impermeabilización y corrección de humedades o efectos salitrosos en interiores.
8. Impermeabilización y reparación de azoteas integralmente sin que se afecten elementos estructurales.
9. Acciones emergentes, para prevención de accidentes, con reserva de comunicar a la Dirección dentro de un plazo menor de 72 horas, a partir de la iniciación de las obras.
10. Construcciones de carácter provisional para uso de oficina de obra, bodegas o vigilancia en el predio donde se edifique la obra y los servicios sanitarios provisionales correspondientes.
11. Elevación de pretilas en azoteas que den seguridad al usuario del inmueble.
12. Aquellas acciones permisibles y cuando a juicio de la Dirección, no se afecten a los intereses del municipio o de terceros.

Artículo 49. Para modificación de fachadas o de banquetas deberá obtenerse permiso de construcción el cual será sin costo alguno a efecto de controlar y mantener el patrimonio histórico de edificaciones.

Artículo 50. No se concederán nuevas licencias para obras a directores responsables o peritos que hayan incurrido en infracciones al presente reglamento, hasta en tanto no las regularicen.

Artículo 51. Podrá ordenarse la suspensión, clausura o demolición de una obra, con sujeción a lo que al efecto establezca el artículo 224 de este reglamento.

Artículo 52. En el caso de suspensión de obra, por así convenir a los intereses de los particulares, deberá darse aviso a la Dirección de Desarrollo Urbano en un plazo no mayor de 15 días para asentarlos en la licencia de construcción correspondiente y evitar

que se cumpla el plazo concedido a la misma, así como para la reiniciación de labores. Únicamente cuando se justifique retraso por causas imputables a trámites ante la Dirección de Desarrollo Urbano se podrá conceder plazo extraordinario una vez expirado el mismo se grabará conforme lo disponga la Ley de Ingresos Municipal.

Artículo 53. Una vez concluido el plazo otorgado en la licencia definitiva, si no se terminaran las obras autorizadas, podrán otorgarse prórrogas bimestrales, cuyos derechos se cubrirán de acuerdo a lo señalado en la Ley de Ingresos del Municipio.

Artículo 54. Para obtener la licencia de habitabilidad, será imprescindible que lo ejecutado corresponda íntegramente a lo autorizado, la verificación de lo anterior se llevará a cabo mediante dictamen pericial de La Dirección de Desarrollo Urbano que certifique las condiciones de seguridad para los moradores, así como las garantías de que las obras no ofrezcan molestias futuras a los vecinos, ni afectación de ninguna especie a la vía pública.

Artículo 55. Tanto los propietarios como los directores responsables de obra serán solidarios ante la obligación del pago de las sanciones y demás obligaciones pecuniarias que resulten de la aplicación de este reglamento.

Artículo 56. Las licencias que amparen la habitación popular quedarán exentas de los trámites que la Dirección de Desarrollo Urbano estime necesarios, siendo indispensable la documentación que avale la propiedad o en su caso la posesión del terreno. Quedan incluidas aquellas que correspondan a zonas urbanas o rurales, clasificadas en la zonificación respectiva, y en todos los casos las que se realicen por autoconstrucción, mismas que recibirán asesoría gratuita de la Dirección, para la elaboración del proyecto y ejecución de la obra, los plazos para la ejecución de este tipo de obras quedarán sujetos a la determinación de la Dirección de Desarrollo Urbano.

Artículo 57. Para las obras cuya construcción esté suspendida será obligatorio y bajo la responsabilidad compartida entre directores responsables y propietarios, aislar de la vía pública dicha obra, utilizando barda provisional o cubriendo vanos y protegiendo las áreas que constituyan peligro a la comunidad.

Artículo 58. La Dirección vigilará y verificará el cumplimiento del presente reglamento, a través del personal de inspección.

Artículo 59. Mediante la inspección rutinaria, el departamento de inspección ejercerá la acción propia de su función en todas las obras en proceso, de conformidad en los artículos correspondientes de este reglamento.

Artículo 60. El personal que se comisione a este efecto deberá estar provisto de credencial que lo identifique en su carácter de oficial.

Artículo 61. Los propietarios o sus representantes, los encargados, los directores responsables y los auxiliares de éstos, así como los ocupantes de los lugares donde se

vaya a practicar la inspección, tienen la obligación de permitir el acceso al inmueble de que se trate, a los inspectores de la Dirección, previa identificación.

Artículo 62. Al término de la diligencia se levantará acta circunstanciada en la que se harán constar los hechos u omisiones constitutivos de la infracción, los artículos del reglamento que resulten violados y observando sobre el particular lo que dispone el Reglamento del Gobierno y la Administración del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Sayula, Jalisco; Debiendo, asimismo asentar en el acto en la bitácora de obra, las consideraciones o recomendaciones a que haya lugar.

TÍTULO TERCERO CAPITULO I LA VIALIDAD

Artículo 63. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición de la autoridad administrativa se encuentre destinado al libre tránsito, de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para este fin, es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y soleamiento de los edificios que la limiten, o para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue al alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Artículo 64. Las vías públicas, mientras no se desafecten del uso público a que están destinadas, por resolución de las autoridades municipales, aprobada esta por el H. Congreso del Estado, tendrán carácter de inalienables, imprescriptibles y no están sujetas a ningún gravamen a menos que por interés público lo promueva la autoridad municipal competente. Corresponde a las autoridades municipales la fijación de los derechos de los particulares sobre el tránsito, iluminación, aireación, accesos y otros semejantes que se refieran al uso de las vías públicas, conforme a las leyes y reglamentos respectivos.

Artículo 65. Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección en los archivos municipales, estatales, aparezca como vía pública y destinado a un servicio común, se presumirá por ese solo hecho de propiedad municipal y como consecuencia de naturaleza inalienable e imprescriptible.

Artículo 66. Corresponde a la Dirección, el dictaminar las medidas necesarias para remover los impedimentos y obstáculos para el más amplio goce de los espacios de uso común en los términos a que se refiere el artículo anterior, considerado de orden público la remoción de tales impedimentos.

Artículo 67. Las vías públicas tendrán el diseño y anchura que al objeto se fijen en las resoluciones del Ayuntamiento, el proyecto oficial relativo señalará las proporciones que deban ser destinadas a banquetas o a tránsito de personas y vehículos, sin que en ningún caso la anchura del arroyo para tránsito de vehículos pueda ser inferior a la señalada dentro de las clasificaciones propias a cada tipo de vialidad definidas en el Código

Urbano, en el Plan Municipal, en el reglamento de zonificación o precisamente en el anexo que para este objeto se integra al presente reglamento.

Artículo 68. Los tipos de vialidad, para efectos de la aplicación del presente reglamento se definen en:

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

Interurbanas: Con sección mínima recomendable de treinta metros de paramento, a paramento, con tránsito semirápido y mixto, con infraestructura mayor. Sólo se permitirá una sección mayor, cuando las condiciones topográficas lo justifiquen; este tipo de calles no se permitirá en los fraccionamientos industriales en los que las calles no podrán tener un ancho menor de alineamiento a alineamiento de las propiedades, de dieciocho metros.

Locales: Con sección de 10.00 metros en un sentido y espacio para estacionamiento a un lado; de 12.00 en dos sentidos y espacio para estacionamiento a un lado y de 15.00 metros en uno o dos sentidos y estacionamiento a ambos lados.

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

Tranquilizadas: Destinadas prioritariamente para uso peatonal y pueden circular vehículos para acceso a las fincas exclusivamente. Con sección de 7.00 metros, se requiere un cajón de estacionamiento por cada 4 viviendas.

Artículo 69. Los particulares que sin previo permiso de la Dirección ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, o aparatos de cualquier forma y en forma eventual, o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo en los sistemas de agua potable y alcantarillado en pavimentos; guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, estarán obligados, sin perjuicio de las sanciones administrativas o penalidades a que se hagan acreedores, a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por la Dirección.

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

Artículo 70. Queda prohibido hacer revolturas de concreto, preparación de morteros y de cualquier mezcla sobre el arroyo vehicular o la banqueta, lo que deberá hacerse sobre el predio de la obra.

El Ayuntamiento otorgará permisos provisionales para la ocupación de la vía pública de materiales de construcción siempre y cuando no entorpezca la libre circulación de vehículos y peatones, teniendo una vigencia máxima de 7 días.

Artículo 71. Los andadores que contengan instalaciones o cualquier tipo de servicio que involucren a más de una vivienda deberán considerarse como vía pública y mantener la sección mínima señalada con longitud máxima de setenta metros a partir del vial que le de acceso con las características de diseño que la Dirección apruebe tomando en cuenta el posible servicio que garantice el control de cualquier tipo de emergencia.

Se excluye de lo anterior, las áreas de tránsito integradas en régimen de condominio, mismas que podrán modificar sus características, de acuerdo al reglamento de reserva de uso aprobado por la Dirección y para cada caso.

Artículo 72. Queda prohibido el uso de vía pública para cualquier tipo de instalación de carácter particular, siendo preciso aclarar que sean permitidas dentro de las zonas industriales, con autorización excepcional.

Cuando sea necesario que crucen las calles de acceso a zonas habitacionales, será únicamente por vías inter-urbanas y también con autorización excepcional quedando en ambos casos además, obligados a retirarlas en el momento que la Dirección lo exija.

CAPÍTULO II LA ZONIFICACIÓN Y USOS

Artículo 73. Toda acción de las comprendidas en el artículo segundo de este reglamento necesariamente tendrá que ajustarse a las características, normas y disposiciones que en particular estén determinadas par cada zona específica, quedando prohibidos los usos señalados como incompatibles.

Artículo 74. Las zonas del municipio de Sayula, quedan integradas por el concepto de barrios, colonias, fraccionamientos, y demás urbanizaciones, que sujetas a la estructuración urbana del Plan Municipal, quedan tipificadas y delimitadas en las cartas que como anexos forman parte integral del presente y que sean bases para elaborar las normas, disposiciones, características, pago de derechos, sanciones, revocaciones de licencias, suspensiones, clausuras y demoliciones según el caso.

Artículo 75. Las zonas habitacionales se clasifican como:

De objetivo social: Las que por interés público promuevan autoridades de cualquier instancia; se incluyen las que se realicen en asociación con particulares, ajustándose a lo dispuesto para las zonas de carácter popular.

Popular: De densidad alta (H4) la lotificación no será menor de seis metros de frente y noventa metros de superficie, debiéndose dejar libre de construcción el 20 por ciento del área del lote; será exigible además de las servidumbres señaladas, un cajón de

estacionamiento por familia, ya sea individual o en espacios colectivos diseñados ex profeso. Los nuevos conjuntos de este tipo deberán prevenir las áreas verdes de uso común, con una relación de 1.5 m², por habitante mínimo, en los conjuntos multifamiliares que se realicen en estas zonas.

Popular alto o medio bajo: De densidad media (H3) la lotificación no será menor de siete metros de frente y ciento cuarenta metros de superficie, debiendo estar libre de construcción el 30 por ciento del área del lote; además de la servidumbre señalada, será exigible un cajón de estacionamiento en unifamiliar y 1.5 para multifamiliar, pudiéndose ubicar también en conjuntos diseñados ex profeso. Las áreas verdes comunes tendrán una relación de dos metros por habitante mínimo, en los conjuntos multifamiliares que se construyan en estas zonas. En la tipificación anterior, cuando se pretenda construir casas dúplex, el frente mínimo de éstas será de cuatro metros.

Medio: De densidad baja (H2) su lotificación no será menor de diez metros de frente y de doscientos cincuenta metros de superficie, debiendo dejar libre de construcción el 40 por ciento del área del lote; además de las servidumbres señaladas, será exigible dos cajones de estacionamiento por vivienda, pudiéndose ubicar también en conjunto. El área verde de uso común para los multifamiliares, será de 2.00 m², por habitante.

Residencial: De densidad mínima (H1) Su lotificación no será menor de quince metros de frente y de 500 metros de superficie, debiendo dejar libre de construcción el 50 por ciento del área del lote; además de las servidumbres señaladas, serán exigibles dos cajones de estacionamiento por familia. Las áreas verdes comunes en los conjuntos de multifamiliares, tendrán una relación de 2.00 m² por habitante como mínimo.

Habitacional jardín: Su lotificación será variable partiendo de veinte metros de frente y superficie mínima de 2000 metros cuadrados, su coeficiente de edificabilidad será máximo de 0.20 incluidas las servidumbres señaladas. Serán exigibles como mínimo dos cajones de estacionamiento por vivienda.

Artículo 76. En todos los fraccionamientos o colonias sin importar su tipo, donde soliciten usos diferentes a la habitacional para el que fueron previstos, deberán clasificarse para su aprobación como complementarios a los servicios requeridos y respetar las áreas que se marcan para estos, en la estructuración urbana que se prevé, tomándose como incompatibles los que deterioren, contaminen, congestionen, o perturben la tranquilidad de los vecinos.

Artículo 77. Será obligatorio para los nuevos fraccionamientos, definir las zonas donde se prevé la ubicación del equipamiento urbano y servicios auxiliares, que tomando en cuenta la densidad máxima tolerable del desarrollo, guarde proporción complementaria o suplementaria, con la estructura de la zona donde se ubique.

Artículo 78. Quedan prohibidos los usos que perjudique a los sistemas de colectores y redes de agua potable.

Artículo 79. Tratándose de aquellas industrias no contaminantes que no causen molestia alguna, podrán ubicarse próximas a zonas habitacionales, siempre y cuando ofrezcan beneficios a estas o no afecten la imagen, el tránsito o el medio ambiente.

Artículo 80. Las densidades de construcción y población serán máximas y mínimas, quedando establecidas para cada zona en particular, considerando además, que en las calles descritas como locales, no se podrá construir más de tres niveles o una altura tope de ocho metros y sólo se permitirán de mayor altura en las calles o avenidas colectores o inter-urbanas que cuenten con infraestructura suficiente.

Artículo 81. Será requisito para la aprobación de los proyectos, tomar en cuenta las características de las construcciones colindantes, a fin de procurar la integración mas adecuada a juicio de la Dirección y respetando en el caso de calles locales, una diferencia máxima de un nivel entre las mismas.

Artículo 82. Se tomará como límite mínimo de superficie construida para cada unidad de vivienda en los multifamiliares, ciento veinte metros cuadrados para residencial de primera o jardín, noventa metros cuadrados para residencial, sesenta y cinco metros cuadrados para medio y cuarenta y nueve metros cuadrados para popular. En los desarrollos de objetivo social únicamente se permitirán áreas menores cuando se trate de pie de casa sea unifamiliar mayor de treinta y tres metros cuadrados.

CAPITULO III LA NOMENCLATURA

Artículo 83. No podrán imponerse a las calles y demás sitios públicos municipales, los nombres de personas que desempeñen funciones municipales, estatales o federales, ni de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado durante el periodo de su gestión.

Artículo 84. La denominación de nuevos fraccionamientos, sus calles y lugares públicos municipales, deberán ajustarse a lo establecido en el presente reglamento.

Artículo 85. Sólo se podrá imponer el nombre de personas a calles y lugares públicos de quienes se hayan destacado por sus actos de beneficio a la sociedad.

Artículo 86. En las placas públicas que se fijen como motivo de la inauguración de las obras públicas que realice la administración municipal cuando se trate de obras llevadas a cabo con recursos municipales, no deberán consignarse los nombres del presidente, regidores y demás servidores públicos durante el periodo de su encargo, ni el de sus cónyuges o parientes hasta en segundo grado.

Artículo 87. En las placas inaugurales de las obras públicas a que se refiere el artículo anterior, deberá asentarse que las mismas fueron realizadas por el gobierno municipal, con el esfuerzo del pueblo y se entregarán para su beneficio.

Artículo 88. En las denominaciones oficiales de las obras, bienes y servicios públicos, sin perjuicio de poderse incluir sus finalidades, funciones o lugares de su ubicación, se

procura hacer referencia a los valores nacionales a nombre de personas ameritadas, a quienes la Nación, el Estado o Municipio deba exaltar, para engrandecer de esta manera nuestra esencia popular, tradiciones y el culto a los Símbolos Patrios, en los términos y condiciones señaladas en el presente reglamento.

CAPÍTULO IV LOS ALINEAMIENTOS

Artículo 89. Se entiende por alineamiento la fijación por la Dirección de Desarrollo Urbano sobre el terreno de la línea que señala el límite de una propiedad particular con una vía pública establecida o por establecerse.

Artículo 90. La Dirección, a solicitud del propietario expedirá el documento oficial en la que se precise el uso que se pretenda dar al predio, en el que se señalen las restricciones específicas de cada zona y las particularidades del mismo.

Artículo 91. Toda construcción efectuada, violando lo dispuesto en la licencia de alineamiento extendida por la Dirección deberá ser demolida a costa del propietario del inmueble, dentro del plazo que al efecto señale esta Dirección, en caso de que llegado este plazo no se hiciera tal demolición y liberación de espacios, la Dirección efectuará las mismas y pasará la relación de su costo a la Tesorería Municipal para que ésta proceda al cobro, sin perjuicio de las sanciones a que se haga acreedor quien cometa la violación, previo acuerdo de justificación y procedencia.

Artículo 92. Son responsables por la trasgresión al artículo anterior y como consecuencia al pago de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto el propietario como el perito responsable de la obra y en el caso de que sean estos varios, serán solidariamente responsables todos ellos; sólo se considera como invasión a la zona denominada como servidumbre, si el área total proyectada de la construcción excede del veinte por ciento del área total de esta, cualquiera que sea el origen de los elementos que provoquen la invasión, quedando incluidas las marquesinas.

Artículo 93. La ejecución de toda obra nueva, la modificación o ampliación de una que ya exista, requiere para que se expida la licencia respectiva de construcción, la presentación del documento que ampara el alineamiento, asimismo no se considera permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones, ni de nuevas construcciones en fincas ya existentes que no respeten el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca y regularizando su situación por lo que a servidumbre se refiere.

Artículo 94. Si como consecuencia de un proyecto de planificación aprobado por la Dirección, se diera lugar a la construcción de ochavados en predios situados en esquina, estos se declaran de uso público.

Artículo 95. Si la Dirección, negara la expedición de licencias de alineamiento y números oficiales, en relación a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas sólo de hecho, si no se ajustan a la planificación oficial, o no satisfacen las

condiciones establecidas en Código Urbano y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población.

Artículo 96. La vigencia de un alineamiento oficial será indefinida reservándose la Dirección el derecho de modificarlo como consecuencia de la planificación urbana de la ciudad.

Artículo 97. Queda expedito el derecho de los particulares para obtener de la Dirección, las copias autorizadas de alineamiento que ya hubieran sido concedidas con anterioridad, previo al pago de los derechos correspondientes y cuya expedición no exceda de tres años.

Artículo 98. El bardeo perimetral como delimitación del predio respetará las servidumbres señaladas con frente a la vía pública.

CAPÍTULO V LOS ACOTAMIENTOS

Artículo 99. Es obligación de los propietarios o poseedores a título de dueños de predios no edificados, además de mantenerlos saneados aislarlos de la vía pública por medio de una cerca o barda.

En caso de no acatar esta disposición, podrá el ayuntamiento hacerlo por su cuenta y costo. Aplicar lo previsto por el artículo 84 de este ordenamiento. Sin perjuicio de las sanciones que se impongan por desobediencia al mandato de autoridad.

En las zonas donde se obligan las servidumbres las cercas tendrán carácter de provisional, pudiéndose instalar de alambre o de cualquier otro material que no sea fácilmente deteriorable, nunca de difícil remoción o que pongan en peligro la seguridad de las personas y sus bienes por lo que queda prohibido cercar con cartón, alambre de púas y otros materiales semejantes, su altura no será menor de dos metros ni mayor de dos metros y medio.

Artículo 100. Las cercas se construirán siguiendo el alineamiento fijado por la Dirección, y cuando no se ajusten al mismo, dicha Dirección notificará al interesado concediéndole un plazo no menor de quince días ni mayor de cuarenta y cinco días para alinear su cerca, y si no lo hiciera dentro de ese plazo se observará la parte aplicable del artículo anterior.

Cuando la cerca tenga carácter definitivo ésta se desplantará necesariamente, respetando la servidumbre indicada en el alineamiento oficial, la Dirección excepcionalmente y dadas las restricciones por zonas de acuerdo a la categoría de calles y avenidas, fijará las condiciones de presentación arquitectónica y empleo de materiales de óptimo genero para el mejor aspecto en cercas, bardas o muros definitivos que den frente a dichas vialidades.

CAPÍTULO VI LAS RESTRICCIONES

Artículo 101. Restricciones son aquellas áreas limitadas en su caso por las normas y disposiciones que el Ayuntamiento considera necesarias para proteger el interés colectivo, tomando como base las que requieran las condiciones del servicio público, y las que mantengan un equilibrio ecológico y visual de conjunto, de acuerdo al tipo de zona definida en el Plan de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación. Queda absolutamente prohibido construir en dichas áreas o cubrirlas salvo lo previsto en el artículo 105.

Artículo 102. Es de carácter obligatorio el cumplimiento de los señalamientos y ordenanzas que para establecer las Restricciones, dicte la Dirección sin menoscabo del tipo de propiedad, el incumplimiento de lo anterior faculta a la Dirección a dictaminar y ejecutar, las demoliciones bajo el fundamento referido en el artículo 91, quedando exentas de Restricción las de tipo popular, cuyos lotes tengan profundidad menor de quince metros lineales.

Artículo 103. Las Restricciones serán frontales, laterales o perimetrales, dependiendo sus características de la tipificación de zonas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Zonificación, en concordancia con el coeficiente de edificación.

Artículo 104. El área de la Restricción en planta que dé frente a la vía pública deberá conservar como mínimo el cincuenta por ciento para uso exclusivo de jardín.

Artículo 105. Es permisible que para aprovechar mayor área habitable, la construcción en planta alta, se proyecte con salientes hasta de ochenta centímetros sobre la Restricción frontal, siempre y cuando esté libre de apoyos, no sea mayor de veinte por ciento de la superficie de ésta y esté separada de colindancias 1.50 m. un metro cincuenta centímetros como mínimo.

Esta consideración opera también para marquesina de ingreso dispuesta sobre el alineamiento, volados sobre fachada para proteger del escurrimiento pluvial, o cubrir parcialmente cocheras.

En todos los casos donde existan líneas de conducción eléctrica los salientes de ninguna manera tendrán una distancia mínima a estas de dos metros.

Artículo 106. Para efecto de este ordenamiento, se entenderá por marquesina la techumbre que corona el ingreso de una propiedad. Las dimensiones máximas quedarán contenidas en una anchura de un metro de longitud proporcionada sin rebasar el veinte por ciento del total del área permisible de ocupación en proyección, misma que contendrá los apoyos que en ningún caso invadirán la vía pública, no excedan su base 0.25 metros cuadrados.

Artículo 107. Los muros laterales que limitan servidumbre tendrán una altura de dos metros veinticinco centímetros en todos los lotes y cuando se justifique a juicio de la Dirección podrán ser mayores previo pago de los derechos respectivos.

Artículo 108. Por ningún motivo habrá de permitirse la apertura de vanos de muro colindantes a predios.

Artículo 109. En los frentes sobre alineamiento, de diez o menos metros, se permite la construcción de muros hasta dos metros veinticinco centímetros de altura, quedando siempre en cualquier forma como mínimo el treinta por ciento con reja metálica o cualquier materia que permita la visibilidad hacia el área o jardín exigida en la Restricción. En los lotes de frente mayor se exige un cincuenta por ciento de transparencia permitiéndose construir muros a una altura mayor o evitar la reja metálica, hasta un veinte por ciento, mediante un permiso especial otorgado a juicio de la Dirección, con el pago de los derechos respectivos.

Artículo 110. En ningún caso se permitirá que las Restricciones se usen como estacionamiento en más del cincuenta por ciento de la superficie, el resto deberá estar ajardinado y tener un árbol como mínimo de raíz típica por cada veinticinco metros cuadrados.

Artículo 111. En cualquier construcción que rebase nueve metros de altura, deberá respetar Restricciones colindantes, mínimas de dos metros cincuenta centímetros. Este ordenamiento no será aplicable en el caso de que las construcciones contiguas estén establecidas al paño y tengan altura similar.

Artículo 112. Cuando se trate de terrenos entre solados, se exigirán muros de contención con el criterio técnico establecido por la Dirección, permitiendo en estos casos la construcción de rampas o escaleras que permitan el acceso.

Artículo 113. Las construcciones de voladizos, salientes o excedentes de marquesinas, prohibido en este reglamento serán considerados para todos los efectos, como invasión de servidumbre incluyendo la vía pública, y se procederá en los términos del artículo 91 y 102.

CAPÍTULO VII LAS CONSIDERACIONES GENERALES DEL PROYECTO EJECUTIVO

Artículo 114. La Dirección con sujeción a lo dispuesto por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal y demás disposiciones o convenios relativos y en los casos que se consideren de utilidad pública señalará las áreas de los predios que deban dejarse libres de construcción, las cuales se entenderán Restricciones en beneficio del sistema ecológico del municipio de Sayula, fijando al efecto las líneas límites de la construcción.

Artículo 115. Cuando el proyecto de una fachada ofrezca incompatibilidad con la fisonomía propia de la zona será obligatorio modificar el proyecto acatando los lineamientos que se les señalen.

Artículo 116. La Dirección podrá aumentar o disminuir las dimensiones de los ochavos en las intersecciones de calles o avenidas que por vialidad se requieran.

Artículo 117. En avenidas colectoras o de mayor sección la altura máxima permisible se limitará con la hipotenusa del ángulo de cuarenta y cinco grados, a partir del eje de la calle.

Artículo 118. Las edificaciones que pretendan alturas mayores a las consideradas anteriormente y sobre todo las destinadas a uso no habitacional como hospitales, comercios, oficinas, hotelería y similares, se normarán específicamente por la Dirección, evitando alteraciones a sistemas urbanos consolidados.

Artículo 119. En los casos de construcciones que están fuera del uso habitacional unifamiliar será requisito indispensable para el otorgamiento del permiso que se adjunten a la solicitud los estudios que tomando en cuenta el uso y requerimientos de la edificación, expidan las dependencias competentes y avalen lo siguiente:

1. Que los sistemas de agua potable y drenaje sean suficientes.
2. Cuando lo juzgue necesario, la Dirección solicitará el vocacionamiento favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
3. Que se aprueben las instalaciones especializadas que pudieran demeritar el medio ambiente, y la forma de reparar el daño.
4. Que se observen todas las normas correspondientes de los reglamentos específicos.
5. En los casos previstos para uso mixto según los esquemas que contemplan el presente reglamento, las licencias se condicionan para su autorización, a la compatibilidad con los usos dominantes en la zona donde se pretenda la construcción.

Artículo 120. Se tomarán en cuenta para todo tipo de construcciones, los reglamentos específicos sobre el control de la edificación para preservar conjuntos con valor histórico, arquitectónico o con características propias como los relativos al mejoramiento visual, ambiental, y en caso necesario, la Dirección dictaminará los mismos.

Artículo 121. Las construcciones que se destinen a uso comercial, hospitalario, gubernamental, cultural, recreativo, de espectáculos y en general aquellos de utilidad pública, deberán contener en su diseño, rampas y puertas con un mínimo de noventa centímetros de ancho y pendiente no mayor de quince por ciento, para permitir el libre tránsito de minusválidos y baños adecuados que les facilite su uso.

TÍTULO CUARTO CAPÍTULO I LAS NORMAS BÁSICAS DE DISEÑO

Artículo 122. Toda edificación comprendida en el artículo 2 del presente reglamento, queda sujeta a las características mínimas de habitabilidad, que para cada género en particular se dictan.

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

Artículo 123. Cualquier edificio que pretenda construir más de tres niveles o nueve metros de altura, deberá respetar una servidumbre posterior mínima de tres metros y en caso de altura mayor la dimensión mínima será la correspondiente a un tercio de la altura.

Artículo 124. Las circulaciones necesarias en los conjuntos de dos o más módulos o edificios, serán independientes las peatonales de las vehiculares, debiendo quedar estas últimas preferentemente en la periferia y donde no sea posible deberán evitarse sus intersecciones.

Artículo 125. Los pasillos en todo tipo de edificios no tendrán menos de un metro veinte centímetros de ancho, cuando así lo requiera contarán con protecciones de noventa centímetros de altura como mínimo.

Artículo 126. En el caso de comercios, oficinas y todos los que provoquen aglomeraciones, las escaleras deberán tener huellas mínimas de veintiocho centímetros y peraltes no mayores de dieciocho centímetros y en todo caso tendrán protecciones con pasamanos,

Para los edificios de más de 3 (tres niveles) además de lo anterior se obligarán a instalar elevadores con la capacidad necesaria, en caso de utilizar rampas para servicio o de uso público, nunca tendrán una pendiente máxima del quince por ciento y su anchura tomará en cuenta el uso a que se destine.

Artículo 127. Los accesos a un edificio deberán tener un metro veinte centímetros mínimo y crecer en múltiplos de sesenta centímetros y siempre en proporción a las anchuras de las escaleras o pasillos a las que sirva.

Artículo 128. Todas las construcciones habitables, en todos los pisos deberán tener iluminación y ventilación por medio de vanos, ventanas y puertas, cuya área nunca será menor de un octavo de la superficie del piso, dando directamente a los patios o a la vía pública y evitando cualquier obstrucción.

Artículo 129. Los patios que sirvan a las piezas habitacionales, dormitorios, salas, estudios, comedores, oficinas, despachos o similares, tendrán las siguientes dimensiones mínimas con relación a la altura de los muros que los limiten:

<i>Altura hasta:</i>	<i>Dimensión mínima de patio:</i>
4.00 (Cuatro) metros	2.50 (Dos punto cincuenta) metros
8.00 (Ocho) metros	3.25 (Tres punto veinticinco) metros
12.00 (Doce) metros	4.00 (Cuatro) metros

En caso de alturas mayores la dimensión mínima del patio nunca será inferior a un tercio de la altura total del paramento de los muros.

Artículo 130. Tratándose de patios que sirvan a espacios no habitables, estas dimensiones serán las siguientes:

<i>Altura hasta:</i>	<i>Dimensión mínima:</i>
4.00 (Cuatro) metros	2.00 (Dos) metros
8.00 (Ocho) metros	2.50 (Dos punto cincuenta) metros
12.00 (Doce) metros	3.00 (Tres) metros

Cuando la altura rebase lo anterior, nunca serán inferiores de un cuarto de total del paramento de los muros, para los efectos de este reglamento se consideran como espacios no habitables los destinados a cocina, baños, lavaderos, cuartos de planchado, circulaciones; para éstos deberán utilizarse vanos que tengan como mínimo un doceavo del área de piso.

Artículo 131. Todos los espacios habitables o no habitables, exceptuándose los que se destinen a dormitorio, salas, estudio, alcobas y comedores, que no cumplan con los requerimientos mínimos de iluminación y ventilación, deberán contar invariablemente con sistemas adecuados de extracción, aire acondicionado e iluminación artificial suficiente.

Tratándose de casa habitación las puertas de comunicación tendrán un ancho mínimo de ochenta centímetros y las de ingreso mayor de noventa centímetros su altura no menor de dos metros diez centímetros.

Artículo 132. Cuando las condiciones del terreno lo permitan la Dirección de Desarrollo Urbano exigirá la construcción de pozos de absorción para captación de aguas pluviales, uno por cada doscientos cincuenta metros cuadrados de terreno, incluyendo los pavimentos impermeables, con medidas mínimas de un metro veinte centímetros de sección y un metro ochenta centímetros de profundidad; en caso de ser circular, su diámetro mínimo será de un metro veinte centímetros. En casos especiales se requerirá un estudio hidrológico. Las aguas pluviales se canalizarán a fosas de almacenamiento para usos auxiliares cuidando que por ningún motivo se mezcle con las aguas residuales, previendo canales de rebosamiento que conducirán a las líneas de drenaje.

Artículo 133. En los casos donde existe drenaje municipal se permitirá la construcción, condicionada al uso, de fosas sépticas, siempre y cuando la zona en cuestión no tenga densidad mayor a cien habitantes por hectárea. Cuando se trate de conjuntos y rebase la densidad antes señalada, se obliga la construcción de plantas de tratamiento, ubicadas estratégicamente para el riego de las zonas verdes.

Artículo 134. Las dimensiones para calcular la capacidad de aljibe, estará determinada por la utilización de trescientos litros por habitante, día como mínimo, más una reserva del

cientos por ciento; en aquellas zonas donde se considere que la red sea insuficiente y para prevenir escasez, la reserva se calculará hasta en un doscientos por ciento.

Artículo 135. La instalación de calderas, calentadores o aparatos similares y sus accesorios, se autorizan de manera que no causen molestias ni pongan en peligro la seguridad de los habitantes.

Artículo 136. Las instalaciones eléctricas deberán realizarse con sujeción a las disposiciones legales, sobre esta materia.

Artículo 137. Es obligatorio en los edificios destinados a habitación, el dejar determinadas superficies libres o patio, destinados a proporcionar luz y ventilación a partir del nivel en que se desplanten los pisos, sin que dichas superficies puedan ser cubiertas con volados, pasillos, corredores o escaleras.

Artículo 138. El destino de cada local será el que resulte de su ubicación y dimensiones, más no el que se requiera fijar discrecionalmente.

Artículo 139. La dimensión mínima de una pieza habitable será de dos metros sesenta centímetros de paramento a paramento interior, con superficie mínima de ocho metros cuadrados y su altura no podrá ser inferior a dos metros treinta centímetros.

Artículo 140. Sólo se autoriza la construcción de viviendas que tengan como mínimo una pieza habitable con servicios completos de baño y cocina, que tenga una proporción mínima equivalente a cinco metros cuadrados y ancho un metro cincuenta centímetros mínimos.

Artículo 141. Todas las piezas habitables, en todos los pisos, deberán tener iluminación por medio de vanos que darán directamente a patios o vía pública. La superficie total de ventanas libre de toda obstrucción para cada pieza, será por lo menos de un doceavo para las no habitables y un octavo para las habitables; tomando en cuenta el cincuenta por ciento de esta área únicamente para ventilación.

Artículo 142. Todas las viviendas de un edificio deberán tener salidas y pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida a las escaleras; en caso de requerir iluminación artificial, el mínimo por metro cuadrado será de un mínimo de diez a un máximo de veinte watts.

Artículo 143. Los edificios de dos o más pisos siempre tendrán escaleras que comuniquen a todos los niveles, aún contando con elevadores.

Artículo 144. Es obligatorio construir las instalaciones necesarias que resuelvan las funciones de lavar y tender, de acuerdo a la densidad de habitantes por vivienda. En edificios multifamiliares el área de tendederos, deberá estar integrada en conjunto, de preferencia en azoteas destinando un espacio por cada vivienda, protegidos de la vista, pudiendo emplear muro, celosía alambrado o similares. Asimismo deberán preverse y diseñarse recipientes adecuados para desechos en tal forma que faciliten su retiro, por lo

tanto dentro del plano de permiso, se contendrá el proyecto de las instalaciones antes señaladas para su aprobación.

Artículo 145. Todas las disposiciones anteriormente señaladas, serán aplicables a cualquier tipo de construcción.

CAPÍTULO II LOS EDIFICIOS PARA COMERCIOS Y OFICINAS

Artículo 146. Cuando se trate de edificios de comercio y oficinas de gran afluencia, el ancho de las escaleras será de un metro ochenta centímetros para áreas de mil metros cuadrados y de dos metros cincuenta centímetros hasta dos mil metros cuadrados, construyendo las necesarias.

Artículo 147. Será obligatorio dotar a estos edificios con servicio sanitario de uso público o destinado a hombres y mujeres en forma independiente para cada nivel y por cada 300 trescientos metros o fracción tomando en cuenta un excusado, un mingitorio y un lavabo para hombres, un excusado y lavabo para mujeres.

Artículo 148. En estos servicios se podrá permitir iluminar y ventilar artificialmente, cuando por consideraciones del proyecto no sea factible hacerlo naturalmente, y sea aceptado por la Dirección.

Artículo 149. Deberá contarse, según las características y capacidad del inmueble con sistemas de seguridad tanto de protección contra incendios como de salidas de emergencia, indefectiblemente del tipo de uso que tenga.

Artículo 150. Deberá contemplarse para cada cuarenta metros cuadrados de área comercial o similar, un cajón de estacionamiento como mínimo o más cuando por sus características la Dirección lo considere necesario.

Artículo 151. Las soluciones en áreas de estacionamiento deberán prever andadores y cruces con el tránsito vehicular, tomando en cuenta dos metros como mínimo de sección y además con recubrimiento apropiado.

Artículo 152. Estas áreas deberán canalizar las aguas pluviales a pozos de absorción.

Artículo 153. Las áreas perimetrales y las dispuestas a estacionamiento, pasillos y servicios auxiliares en las zonas comerciales, deberán conservarse en perfecto estado y en lo que a iluminación se refiere éstas deben asegurar una óptima visibilidad.

Artículo 154. Los comercios que produzcan desechos sólidos deberán prever áreas aisladas y protegidas utilizando contenedores en lugares estratégicamente localizados, que faciliten la maniobra de recolección, de preferencia en zonas de estacionamiento.

CAPÍTULO III LAS ESCUELAS Y HOSPITALES

Artículo 155. La ubicación recomendable será preferentemente en zonas de condiciones climáticas favorables, con distanciamiento a las vías del tren. A las avenidas de intenso tránsito y a usos incompatibles a estas. En lo posible deberán integrarse a zonas verdes con ingreso a circulación de acceso sin peligro.

Artículo 156. Para consideraciones generales de proyectos de escuelas deberán en principio cumplir con las disposiciones y normas establecidas por el comité administrador del programa federal de construcción de escuelas.

Artículo 157. Los hospitales que se construyan deberán sujetarse a las disposiciones que rigen sobre la materia y además a lo siguiente:

Las dimensiones mínimas de los cuartos para enfermos, corredores y patios, se sujetarán a lo dispuesto en el capítulo general de habitaciones en lo que respecta a escaleras y servicios auxiliares, a los dispuestos para comercios y oficinas.

Artículo 158. Será necesario que estos edificios cuenten con planta eléctrica de emergencia con la capacidad requerida.

Artículo 159. Sólo se autorizará que un edificio ya construido se destine a servicios de hospital cuando se cumpla los requerimientos antes señalados.

CAPÍTULO IV LAS CONSTRUCCIONES PARA INDUSTRIAS

Artículo 160. El permiso para este género de edificaciones se otorga tomando en cuenta lo dispuesto por Código Urbano y las Disposiciones de Zonificación del Reglamento Estatal vigente en el municipio, así como la reglamentación de seguridad, prevención de accidentes, de higiene en el trabajo.

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

CAPÍTULO V LAS INSTALACIONES PARA ESPECTÁCULOS

Artículo 161. Las instalaciones para espectáculos donde generalmente se provocan aglomeraciones, deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

En las salas de espectáculos cerrados se dejarán corredores centrales y laterales, siendo la dimensión mínima para primeros de un metro ochenta centímetros y los

laterales de un metro y veinte centímetros siempre y cuando no de servicio a más de siete lugares por fila.

1. Para la anchura de puertas, guardarán relación de un metro por cada ciento veinticinco personas cuando el local no exceda de seiscientas plazas. Cuando su cupo sea mayor, la anchura se incrementará en un metro por cada ciento sesenta y cinco personas.

2. Las salidas de emergencia deberán tener una anchura mínima de un metro ochenta centímetros y debiendo ser para cada trescientos espectadores del cupo de la sala, debiendo comunicar éstas a la vía pública, este se resolverá mediante rampas cuya pendiente máxima será del 15% debiendo contar con dispositivo que permita su apertura con una mínima presión desde el interior.

3. La superficie de vestíbulos estará en la relación de un metro cuadrado, por cada cinco espectadores. La amplitud mínima de los pasillos que conduzcan a vestíbulos deberán ser de un metro ochenta centímetros y cuando el cupo de la sala sea mayor de seiscientas plazas deberá tener como mínimo dos pasillos.

Artículo 162. Las taquillas se ubicarán en un lugar estratégico, para que sean visibles y no obstruyan las circulaciones y deberá existir una por cada seiscientos espectadores o fracción que exceda de la mitad, en lugares cerrados; en lugares abiertos, una taquilla por cada cinco mil espectadores, o fracción que exceda de la mitad.

Artículo 163. Los servicios sanitarios estarán dispuestos a vestíbulos y deberán estar en la proporción de un excusado, dos mingitorios y un lavabo por cada cien hombres y un excusado y un lavabo por cada cincuenta mujeres, considerando la proporción de los espectadores del 65 por ciento de hombres y 34 por ciento de mujeres.

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

Artículo 164. Todos los eventos y actividades que congreguen de cien personas en adelante y que se realicen en lugares abiertos o cerrados deberán cumplir con los cajones de estacionamiento que señale la Dirección.

Estas mismas obligaciones deberán cumplir aquellas instalaciones que se improvisan para cualquier tipo de espectáculos, ya sea de estructura temporal, graderías desmontables, carpas o similares.

Artículo 165. Las construcciones dedicadas al culto religioso tendrán una capacidad estimada a razón de un metro cuadrado por persona y tres metros cúbicos para normar su altura.

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

CAPITULO VI LOS ESTACIONAMIENTOS

Artículo 166. Se denomina estacionamiento a aquel lugar de propiedad pública, o privada, destinado a la estancia de vehículos.

Artículo 167. Los estacionamientos deberán tener carriles separados para la entrada y salida de vehículos con una anchura mínima de dos metros cincuenta centímetros.

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

Artículo 168. Las construcciones para estacionamientos, deberán tener una altura libre no menor a dos metros diez centímetros.

Artículo 169. Las rampas de los estacionamientos tendrán una pendiente máxima del 15 %, una anchura mínima de circulación de dos metros cincuenta centímetros en curvas, con un radio mínimo de siete metros cincuenta centímetros al eje de la rampa.

Las rampas estarán delimitadas por guarniciones con la altura de quince centímetros de anchura en las rectas y de setenta centímetros de anchura en las curvas.

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

Artículo 170. En los estacionamientos se marcarán cajones cuyas dimensiones serán de dos metros veinticinco centímetros por cuatro metros cincuenta centímetros, para autos pequeños y de dos metros cincuenta centímetros; por cinco metros cincuenta centímetros para autos grandes delimitados por topes colocados a sesenta y cinco centímetros y un metro veinticinco centímetros respectivamente de los paños de muros o fachadas, considerando un sesenta y cinco por ciento del total para los primeros y el treinta y cinco por ciento para los segundos.

Artículo 171. Las columnas y muros de los estacionamientos para vehículos deberán tener una banqueta de quince centímetros de altura y treinta centímetros de ancho con aristas boleadas.

Artículo 172. Si las áreas de estacionamiento no estuvieren a nivel, los cajones se dispondrán en tal forma que en caso de falla del sistema de frenos el vehículo quede detenido en los topes del cajón.

Artículo 173. Los estacionamientos deberán contar con caseta de control con área de espera adecuada para el público y con los servicios sanitarios para hombres y mujeres, que considere convenientes la Dirección.

Artículo 174. Cuando no se construyan edificios para estacionamiento de vehículos, si solamente se utiliza el terreno, éste deberá invariablemente pavimentarse para drenar adecuadamente haciendo concurrir el agua pluvial hacia pozos de absorción, y cuando el

terreno no lo permita ésta se canalizará hacia un depósito con las mismas características de los propuestos en el artículo correspondiente a habitación, contar con entradas y salidas independientes, delimitarse las áreas de circulación con los cajones y contar con topes para las ruedas, bardas propias en todos los linderos a una altura mínima de dos metros veinticinco centímetros respetando las servidumbres que se señalen, así como las casetas de control y servicio sanitario, todo ello con las mismas características señaladas para los edificios de estacionamiento de este capítulo.

CAPÍTULO VII LOS CEMENTERIOS

Artículo 175. La ubicación de los cementerios será tomando en cuenta áreas de transición señaladas por las Direcciones de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a fin de evitar que los cementerios puedan ser absorbidos por la mancha urbana y nunca donde el manto freático sea superficial.

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

TÍTULO QUINTO CAPÍTULO I NORMAS BÁSICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 176. Previo al inicio de los trabajos de cualquier especie, el constructor y/o el perito, están obligados a verificar las medidas y linderos del predio en donde se pretenda construir.

Artículo 177. El desmonte debe hacerse a mano o con equipo, estando estrictamente prohibido abatirse con fuego.

Artículo 178. Sólo se permitirá el depósito del producto excavado, desechable, escombros, desperdicio, basura y similares, en los tiraderos oficiales, que señale la Dirección quedando prohibido la utilización de lotes baldíos o vía pública para tales efectos.

Artículo 179. Es obligatoria la instalación de letrinas en el terreno de la obra, quedando prohibido hacer uso, para tal efecto, de terrenos baldíos.

Artículo 180. Sólo será exigible la construcción de bardas colindantes, a petición de parte legítima, a quien se le cause molestias y a juicio de la Dirección, con las alturas mínimas y máximas que se señalan en este reglamento. Es obligación de todo propietario integrar buen aspecto de bardas o construcciones que rebasen el nivel de las colindantes existentes.

Artículo 181. Se consideran como estructuras constructivas de tipo simple, las que no excedan de planta baja y primer piso. Se consideran de tipo mayor las que excedan a lo

antes señalado, mismas que deberán avalarse por perito urbano, de los que para el caso clasifica el artículo 8 del presente reglamento.

Artículo 182. Las normas mínimas aceptables para proceso de construcciones, serán las que a continuación se describen mismas que garanticen la estabilidad y seguridad de la obra, pudiendo adicionarse todas las necesarias según la importancia de las estructuras, recayendo la responsabilidad en el director responsable, tanto del manejo, como del resultado de su aplicación.

CAPÍTULO II LAS EXCAVACIONES

Artículo 183. Al efectuarse la excavación en las colindancias de un predio, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar el volteo y deslizamiento de los cimientos existentes, que eviten modificar el comportamiento de las construcciones anexas. Los paramentos de las cimentaciones, deberán estar separados un mínimo de tres centímetros, mismos que se deben conservar en toda la altura de los muros colindantes, debiendo sellar el remate para evitar el ingreso o filtración de agua produciendo humedad.

Artículo 184. De acuerdo con la naturaleza y condiciones del terreno se adoptarán las medidas de protección necesarias, tanto a los servicios públicos, como a las construcciones vecinas.

Artículo 185. Para excavaciones en zona de alta compresibilidad y en profundidades superiores a la del desplante de cimientos vecinos, deberá excavar en las colindancias por zonas pequeñas y ademandando se profundizará sólo en las zonas que puedan ser inmediatamente ademandadas y en todo caso en etapas no mayores de un metro lineal. El ademe se colocará a presión.

Artículo 186. Se quitará 1a capa de tierra vegetal y todo relleno artificial en estado suelto o heterogéneo, que no garantice un comportamiento satisfactorio de la construcción, desde el punto de vista de asentamientos y capacidad de carga.

Artículo 187. Las excavaciones cuya profundidad máxima no exceda de un metro cincuenta centímetros, ni sea mayor que la profundidad del nivel freático, ni la de desplante de los cimientos vecinos, podrán efectuarse en toda la superficie.

Artículo 188. Para profundidades mayores de un metro cincuenta centímetros o mayores que la del nivel freático o la de desplante de los cimientos vecinos, pero que no excedan de dos metros cincuenta centímetros, deberá presentarse una memoria en la que se detallen las precauciones que se tomarán al excavar.

Artículo 189. Para una profundidad mayor de dos metros cincuenta centímetros, las excavaciones se efectuarán por medio de procedimientos que logren que las construcciones y calles vecinas, no sufran movimientos que afecten su estabilidad.

Artículo 190. En caso de suspensión de una excavación, deberán tomarse las medidas de seguridad necesarias para lograr que la excavación efectuada no produzca perturbaciones en los predios vecinos o en la vía pública y representen peligro para transeúntes o estancamiento de agua pluvial y basura.

CAPÍTULO III LOS RELLENOS

Artículo 191. La compresibilidad, resistencia y granulometría de todo relleno serán adecuadas a la finalidad del mismo.

Artículo 192. Cuando un relleno vaya a ser contenido por muros deberán tomarse las precauciones que aseguren que los empujes no excedan a los del proyecto. Se prestará especial atención a la construcción de drenes, filtros y demás medidas tendientes a controlar empujes hidrostáticos.

Artículo 193. Los rellenos que vayan a recibir cargas de una construcción, deberán cumplir los requisitos de confinamiento, resistencia y compresibilidad necesarios, de acuerdo con un estudio de mecánica de suelos. Se controlará su grado de compactación y contenido de humedad mediante ensayos de laboratorio y de campo.

CAPITULO IV LAS DEMOLICIONES

Artículo 194. La Dirección de Desarrollo Urbano tendrá el control para que quien efectúe una demolición, adopte las precauciones debidas para no causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública.

Artículo 195. Quienes pretendan realizar una demolición deberán recabar la licencia respectiva que a juicio de la Dirección, estará avalada por un perito, quien será responsable de los efectos y consecuencias de éstas, así como de los sistemas utilizados. De acuerdo con la zona donde se realicen. Deberá ajustarse al horario que determine dicha dependencia.

Artículo 196. La Dirección determinará, apoyándose en los criterios de autoridades y organismos especializados, las normas para las demoliciones o en su caso la prohibición para demoler elementos y construcciones de valor documental, histórico, patrimonial, o de identificación urbana. Es responsabilidad del propietario aquellas que se ejecuten sin autorización. Las que sean ordenadas deberán realizarse en el plazo señalado y de no cumplirse, las autoridades correspondientes las llevarán a cabo con cargo al particular.

CAPITULO V LAS CIMENTACIONES

Artículo 197. Los cimientos en ningún caso podrán desplantarse sobre tierra vegetal, rellenos sueltos o desecho, los cuales serán removidos en su totalidad, aceptando

cimentar sobre ellos cuando se demuestre que estos se han compactado, al noventa y ocho por ciento mínimo y no desechos orgánicos.

Artículo 198. Será requisito indispensable adjuntar a la solicitud de construcción, la memoria del cálculo donde necesariamente se incluya el estudio sobre mecánica de suelo con excepción de estructuras simples.

Artículo 199. El paramento exterior de toda cimentación quedará a una distancia tal, que no se desarrolle fricción importante por el desplazamiento relativo de las construcciones vecinas.

Artículo 200. Cuando exista diferencia de niveles en colindancia, será obligación tomar las medidas de protección necesarias para quien desplante posteriormente, no debilite o afecte la estructura existente.

Artículo 201. Todo tipo de cimentación elegido por el perito responsable, así como su diseño y ejecución, deberán asegurar que los movimientos verticales ya sean totales o diferenciales, que ocurren durante la construcción del edificio y la vida del mismo, no afecten la estabilidad de construcciones vecinas, el buen funcionamiento de las instalaciones en la vía pública, ni el de sus respectivas conexiones.

Artículo 202. Para el proyecto de la cimentación de una estructura deberán tenerse en cuentas las condiciones de estabilidad, los hundimientos y agrietamientos, desplomes de las construcciones colindantes, así como las medidas de seguridad, adicionales para las construcciones que se pretendan establecer sobre el corredor sísmico señalado en las cartas de anexo al presente documento.

Artículo 203. Las estructuras se conformarán en base a los criterios técnicos establecidos en los manuales aprobados por institución, universidades, colegios u organizaciones de profesionistas, siendo responsabilidad del perito el diseño y el sistema de construcción.

CAPITULO VI LA EDIFICACIÓN

Artículo 204. El cálculo de los esfuerzos y de las deformaciones provocadas por las fuerzas aplicadas a una construcción, así como el diseño de los diversos elementos de la misma, deberán hacerse utilizando los métodos usuales del cálculo elástico o bien, los métodos reconocidos del cálculo plástico a la ruptura.

Artículo 205. En caso de que se empleen métodos especiales diferentes a los citados, dichos métodos deberán ser sometidos a la Dirección para su examen y su aprobación o rechazo.

Artículo 206. Toda estructura deberá ser diseñada para resistir como mínimo las siguientes condiciones de carga:

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

Artículo 207. Durante el proceso de construcción deberán considerarse las cargas vivas transitorias que puedan producirse.

Estas cargas deberán incluir el peso de los materiales que puedan almacenarse temporalmente, el de los vehículos y equipo, el del colado de plantas superiores que no se apoyen en la planta que se analiza y el del personal necesario no siendo este último menor que la carga viva que se especifica para azoteas.

Artículo 208. El poseedor será responsable de los perjuicios que ocasiona el cambio de destino de una construcción, cuando produzca cargas mayores que las del diseño aprobado.

Artículo 209. Toda estructura que se vaya a construir, deberá ser convenientemente calculada de acuerdo con los métodos elegidos y tomando en cuenta las especificaciones relativas a pesos unitarios, cargas vivas, muertas y accidentales máximas, admisibles para los materiales normalizados.

Artículo 210. No será necesario suponer la acción simultánea de sismos y vientos para diseñar los diversos elementos de una estructura; se tomará solamente la carga accidental más crítica.

Artículo 211. Las estructuras en ningún caso podrán ser autorizadas, si no se justifica previamente su estabilidad y duración bajo la acción de las cargas que van a soportar y transmitir al subsuelo, es decir, si no se presentan las memorias del cálculo estructural correspondientes. En el caso de elementos estructurales de capacidad resistente comprobada por la experiencia, sometidos a esfuerzos moderados, como los relativos a estructuras simples, se aceptará de antemano su realización sin la justificación del cálculo correspondiente, pero siempre y cuando dichas estructuras no reciban cargas superiores a las habituales.

Artículo 212. Por lo que respecta a estructura de acero, se adoptan las denominadas Especificaciones para el Diseño y Montaje de Acero Estructural para Edificios y el Código de Prácticas Generales del Instituto Americano de Construcción de Acero.

Artículo 213. En cuanto a las estructuras de concreto reforzado en sus diferentes tipos; ordinario, reforzado, prefabricado, laminar o similares se aplicarán las normas, especificaciones y prácticas recomendadas por el Instituto Americano del Concreto y por el Instituto Mexicano de Cementos y Concreto.

Artículo 214. Todos los materiales de construcción, deberán satisfacer las especificaciones y normas de calidad que fije la Dirección General de Normas y las aplicaciones de la Sociedad Americana de Pruebas Materiales.

Artículo 215. Las estructuras de mampostería, madera y mixtas se calcularán por los procedimientos elásticos de mecánica, estabilidad y resistencia de materiales.

Artículo 216. Los proyectos que se presenten a la Dirección para su aprobación, deberán incluir todos aquellos datos que permitan juzgar de ellos desde el punto de vista de la estabilidad de la estructura, como son:

1. Descripción detallada de la estructura propuesta y de sus elementos, indicando dimensiones, tipo o tipos de la misma manera como trabajará en su conjunto y la forma en que se transmitirá la carga al subsuelo.
2. Justificación del tipo de estructura elegido de acuerdo con el proyecto en cuestión y con las normas especificadas en este título en los artículos relativos a dimensiones fuerzas aplicadas y métodos de diseño de la estructura de la que se trata.
3. Descripción del tipo y de la calidad de los materiales de la estructura indicando todos aquellos datos relativos a su capacidad y resistencia, como son las fatigas de ruptura, las fatigas máximas admisibles de los materiales los módulos elásticos de los mismos y en general todos los datos que definan las propiedades mecánicas de todos y cada uno de los elementos de la estructura.
4. Indicación de los datos relativos al terreno donde se va a cimentar la obra como son: Corte geológico del mismo, hasta la profundidad requerida para cimentar, tipo de una capa resistente elegida, profundidad de la misma, fatiga máxima admisible a esa profundidad, ángulo de reposo y ángulo de fricción interna del material y en general todos aquellos datos que definan el suelo en cuestión, se dispersarán de las indicaciones anteriores, aquellos terrenos cuya capa resistente elegida para cimentar, reciba carga poco importante. Inferiores a una fatiga de cinco kilogramos sobre centímetro cuadrado, y que dicha capa resistente, tenga una capacidad de soporte ya probada por la experiencia superior, desde luego al valor anterior, como ejemplo, las capas de jal, de arena amarilla situadas a más de un metro de profundidad.
5. Descripción del procedimiento constructivo que se va a seguir para llevar a cabo la estructura, indicándose en aquellos casos en que la estructura lo amerite, como por ejemplo en el caso de estructuras de equilibrio delicado, o bien en el caso de estructuras autoportantes durante la etapa constructiva, como se absorberán los esfuerzos de erección durante la construcción.
6. Presentación obligada de un ejemplo típico de cálculo de cada uno de los grupos de elementos estructurales de la construcción, que presenten secuela del cálculo diferente, indicando detalladamente en cada caso, el análisis de cargas, el método de cálculo utilizado, la secuencia del mismo y el diseño resultante del elemento en cuestión independientemente de lo anterior, la Dirección, exigirá cuando así lo juzgue conveniente, la presentación de los cálculos completos para su revisión.
7. Todos y cada uno de los requisitos anteriores deberán comprender los planos estructurales correspondientes, los cuales deben tener una escala adecuada a juicio de la Dirección y deben contener los datos relativos a dimensiones y particularidades de los diversos elementos de construcción, así como una nomenclatura conveniente que permita la fácil identificación de esos elementos.
8. En general, todos los cálculos y planos que lo acompañan deberán ser perfectamente entendibles.

Artículo 217. Todos los casos que no se tengan previstos en el presente reglamento serán resueltos bajo las normas o disposiciones que a criterio de la Dirección aplique al respecto.

TÍTULO SEXTO CAPÍTULO I EL SISTEMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN

Artículo 218. Las personas físicas que pretendan edificar alguna construcción destinada a habitación personal de quien la construye de manera directa, ubicadas en zonas populares debidamente autorizadas dentro del municipio de Sayula, cuya inversión definitiva no rebase la cantidad equivalente a 3,000 días de salario mínimo recibirán asesoría gratuita de la Dirección para la elaboración del proyecto de obra respectiva; y para la ejecución de la misma, no están exentas de los trámites administrativos relacionados con la expedición de la licencia de construcción así como del pago de derechos por tal concepto, siempre y cuando se solicite por escrito dicho beneficio a la Dirección y se cumplimenten ante este órgano municipal, los siguientes requisitos:

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

CAPÍTULO II LA URBANIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE FINCAS Y PREDIOS

Artículo 219. Para urbanización y regularización de predios de objetivo social que determine el Ayuntamiento, las personas físicas o morales interesadas que lo soliciten por escrito al Ayuntamiento, a través de la Dirección, acompañando la documentación que acredite la propiedad y posesión legal del predio en cuestión, recibirán una reducción a juicio del Ayuntamiento en las cuotas o tarifas que la Ley respectiva fije para la realización de dichas actividades.

Artículo 220. Para los efectos de este reglamento, se considera área, o asentamiento urbanizado la porción territorial que cuente con los servicios públicos más indispensables como son: agua, drenaje, suministro de energía eléctrica y, calles, éstas incorporadas al respectivo servicio público.

Artículo 221. Se define como vivienda de interés social, aquella cuyo valor no exceda de tres mil veces el importe del salario mínimo general en la zona económica vigente en el municipio, quedando a juicio del Ayuntamiento la aplicación de incentivos o reducciones en el pago de los derechos correspondientes, a quien promueva o construya dichas habitaciones.

CAPÍTULO III
LA CONSTRUCCIÓN DE TIPOS ESPECÍFICOS DE EDIFICACIONES EN APOYO A
PROGRAMAS DE DESARROLLO Y/O ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 222. El municipio, en apoyo a programas de desarrollo que conlleven prosperidad económica para sus habitantes a juicio del Ayuntamiento, otorgará, mediante solicitud fundada del interesado, beneficios de carácter fiscal, a las personas físicas o morales que construyan para instalarse y operar en el municipio, edificaciones turísticas, industriales o agropecuarias.

CAPÍTULO IV
LAS PROHIBICIONES, SANCIONES Y MEDIOS PARA HACER CUMPLIR EL
REGLAMENTO

Artículo 223. La Dirección, para hacer cumplir lo dispuesto en el presente reglamento, aplicará indistintamente cualquiera de las siguientes medidas:

1. Apercibimiento.
2. La suspensión o clausura de una obra por las siguientes causas:
 1. Por haberse incurrido en falsedad proporcionando datos falsos en las solicitudes, trámites o documentos en general, relacionados con la expedición de licencia o permisos.
 2. Por contravenir la Ley de Monumentos Arqueológicos e Históricos, el Código Urbano, o cualquier otro cuerpo normativo de observancia y aplicación municipal.
 3. Por carecer en el lugar de ejecución de la obra, del libro de registro de visitas, o no proporcionar en el sitio antes precisado, dicho libro a los inspectores de la Dirección.
 4. Por ejecutarse una obra de las previstas en este reglamento, sin contar con el asesoramiento del director responsable de la ejecución de la misma cuando para ello sea requisito, o que dicho director responsable o perito no este reconocido como tal por la Dirección.
 5. Por ejecutarse una obra de las aquí reglamentadas, sin licencias, o permiso expedido al efecto de la autoridad competente.
 6. Por estar realizando una obra modificando el proyecto, especificaciones, o los procedimientos aprobados.
 7. Por estar ejecutando una obra, sin que cuenten con las condiciones mínimas de seguridad.
 8. Por omitirse o no proporcionarse con la oportunidad debida a la Dirección, los informes, o datos que se le requieran.
 9. Por darle un uso diverso al indicado en la licencia o permiso de construcción.
 10. Por invasión de servidumbres en contravención a lo establecido en el presente reglamento.
 11. Por efectuar construcciones en zonas o asentamientos irregulares.
3. La demolición, previa aprobación del dictamen respectivo, que al efecto debe formular la Dirección, será a costa del propietario o poseedor de la obra, y

procederá en los casos señalados en los incisos: 2, 5, 6, 7 y 11, señalados anteriormente, y del artículo 51.

Artículo 224. Por las violaciones al presente reglamento, se impondrá multa a los infractores, de conformidad con la Ley de Ingresos Municipales en vigor.

CAPÍTULO V LOS RECURSOS

Artículo 225. Contra los actos, o decisiones de la Dirección, ejecutados o dictados con motivo de la aplicación de las normas previstas en el presente reglamento, Procede el recurso de reconsideración. (Artículo 136 y demás relativos de la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**).

El recurso de reconsideración se interpondrá por escrito por el agraviado o su representante legal, ante el Secretario General del Ayuntamiento; dentro del término de diez días hábiles contados a partir de la fecha en que se haya notificando el acto; o resolución impugnada, expresando los agravios que le causen dicho acto o resolución.

Artículo 226. La simple interposición del recurso previsto en el Artículo anterior producirá el efecto de suspender provisionalmente la ejecución del acto o resolución impugnados siempre y cuando lo solicite el agraviado en el mismo escrito de interposición del recurso y acompañe una copia más de dicha solicitud para la Dirección. En este caso, el recurso de referencia deberá ser presentado ante el funcionario antes precisado, quien debe tomar las medidas que sean pertinentes para que la suspensión provisional sea acatada con exactitud.

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

Artículo 227. Cuando conforme a lo dispuesto en el artículo anterior el escrito de interposición del recurso sea presentado ante la Dirección, ésta lo enviará dentro de las 24 horas siguientes a su presentación, juntamente con el original del expediente relativo anexando informe justificado de sus actos, al C. Secretario General y al Síndico.

Artículo 228. Recibido el escrito de interposición del recurso, y en su caso, el expediente y el informe a que alude el artículo anterior, la autoridad encargada de resolverlo dictará acuerdo admitiendo, o desechando en su caso, el recurso propuesto, en el mismo acuerdo, en el supuesto de admitirse dicho recurso, resolverá sobre la suspensión definitiva.

Artículo 229. Concedida la suspensión definitiva, ésta deberá ser acatada de inmediato por todas las autoridades municipales que tengan conocimiento de la misma, en caso de

violación o desacato la suspensión provisional, o definitiva del acato, de oficio, o a petición de parte interesada, el C. Presidente Municipal instruirá en contra del responsable el procedimiento a que se contrae el artículo 124 de la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**.

Artículo 230. El recurso será resuelto por el C. Secretario General y/o el Síndico dentro de los treinta días siguientes a su admisión, sin tener en cuenta más elementos que los ya consignados en el expediente de que se trate.

Artículo 231. Cuando a juicio del C. Secretario General o del Síndico resulte manifiestamente infundados los motivos de impugnación, o inexactos, los motivos que se hayan invocado como agravios, o se advierta claramente que el recurso fue interpuesto con el sólo fin de entorpecer o retardar la ejecución de la resolución o acto impugnados, podrá imponer al recurrente y a su representante legal, una multa hasta por la cantidad equivalente a quince días de salario mínimo establecido por la zona del domicilio de éstos por la Ley Federal del Trabajo.

Artículo 232. Procede también el recurso de revisión, contra acuerdos y sanciones impuestas en los términos del artículo 150 de la **Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco**.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la gaceta municipal.

ARTÍCULO SEGUNDO. El presente Reglamento deroga todas las disposiciones vigentes a la fecha y sobre la materia, que se oponga a este cuerpo normativo en el Municipio de Sayula, Jalisco.

ARTÍCULO TERCERO. Se abroga el Reglamento de Construcción

ARTÍCULO CUARTO. Los actos o resoluciones ejecutados o dictados por la Dirección de Desarrollo Urbano con anterioridad a la vigencia de este reglamento, se sujetarán a lo dispuesto en los mecanismos legales aplicables en la fecha en que fueron ejecutados o dictados.